

# HSB Brf Blåhammarsfjället i Göteborg

Årsredovisning 2022



**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för

# HSB Brf Blåhammarsfjället i Göteborg

757200-9277

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-5         |
| Resultaträkning              | 6           |
| Balansräkning                | 7-8         |
| Kassaflödesanalys            | 9           |
| Noter                        | 10-16       |
| Underskrifter                | 16          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Blåhammarsfjället i Göteborg, 757200-9277, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1940-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1944-08-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

|                   |               | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|-------------------|---------------|-------------------------------------|
| Mattias Nilsson   | Ordförande    | 2023                                |
| Josefine Hedelind | Ledamot       | 2023                                |
| Viktoria Tevell   | Ledamot       | 2024                                |
| Hampus Bogsjö     | Ledamot       | 2023                                |
| Rasmus Holm       | Ledamot       | 2023                                |
| Kristian Isberg   | Ledamot (HSB) | 2023                                |

##### Ordinarie revisorer

|                               |                |      |
|-------------------------------|----------------|------|
| Marina Thunberg               | Medlemsrevisor | 2023 |
| Laila Pedersen, BoRevision AB | Extern revisor | 2023 |

##### Valberedning

|                |                 |      |
|----------------|-----------------|------|
| Björn Vasén    | Sammanställande | 2023 |
| Anders Jonsson |                 | 2023 |

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Göteborg Bagaregården 48:2, Bagaregården 49:2 och Bagaregården 50:1 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 80 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastigheternas adresser är Blåhammarsgatan 2, 1-21 ojämna nummer, Ottfjällsgatan 2, 4, 1-11 ojämna nummer och Sofiagatan 19.

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt och 44 parkeringsplatser 30 förråd samt 1 MC-plats med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

|       |       |
|-------|-------|
| 1 rok | 2 rok |
| 8     | 72    |

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Total tomtarea:    | 9147 kvm  |
| Total bostadsarea: | 3 614 kvm |

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-08-24.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2023-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

Tele2

Vattenfall

Göteborg Energi

Kabel-TV och bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 381 692 kr och planerat underhåll för 80 789 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2022 avser underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen utgrävning och nedläggning av ny duk och sättning av stenplattor samt gjutning under trösklar till källardörrar.

Projektet med byte av samtliga fönster och fönsterdörrar i söderläge har fortlöpt under 2022. Endast fönster och fönsterdörrar i söderläge byttes p.g.a att de utsätts för högre slitage än övriga fönster och fönsterdörrar. Då föreningen följer K3-regelverket kommer denna investering vid avslutande att aktiveras på balansräkningen för att därefter belasta föreningens resultat genom avskrivningskostnader över 50 år. Det upparbetade värdet för projektet per 2022-12-31 framgår i not 10 till balansräkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-09-15 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 1 157 000 kr, vilket motsvarar 320 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 639 000 kr 2022 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 177 kr per kvm.

### Planerade åtgärder

|                            | <u>År</u> |
|----------------------------|-----------|
| Byte av radiatorer         | 2023      |
| Slutförande av fönsterbyte | 2023      |
| Målning fasad              | 2023      |
| OVK-besiktning             | 2024      |
| Målning trapphus           | 2025      |

### Sammanställning över utförda åtgärder

|  | <u>År</u> |
|--|-----------|
| Radonmätning   | 2022      |
| Takbesiktning  | 2022      |
| Upprustning av utemiljö  | 2022      |
| Gjutning under trösklar till källardörrar                          | 2022      |
| Utgrävning och nedläggning av ny duk samt sättning av stenplattor  | 2022      |
| Energideklaration  | 2020      |
| Relining   | 2019      |
| Plantering av ny häck längs Härlandavägen                          | 2019      |
| Installation av närvarostyrda LED-armaturer i trapphus och källare | 2018      |
| OVK-besiktning   | 2018      |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 juni 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2022 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 13 överlåtelser).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st (andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 103 medlemmar.  
12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 106 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan åtminstone 2018-01-01.  
Avseende 2023 har styrelsen beslutat att 2023-01-01 höja avgifterna med 10 %.

## Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter                       | 3 620       | 3 446       | 3 421       | 3 381       |
| Resultat efter finansiella poster*       | -318        | 25          | -121        | -60         |
| Förändring av underhållsfond             | 558         | 1 215       | 61          | 723         |
| Resultat efter fondförändringar          | -876        | -1 189      | -182        | -663        |
| Sparande, kr / kvm                       | 120         | 192         | 244         | 227         |
| Soliditet %                              | 7           | 9           | 10          | 11          |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm    | 893         | 893         | 893         | 893         |
| Driftskostnad, kr / kvm                  | 552         | 537         | 561         | 554         |
| Energikostnad, kr / kvm                  | 242         | 250         | 224         | 209         |
| Ränta, kr / kvm                          | 78          | 53          | 54          | 53          |
| Avsättning till underhållsfond, kr / kvm | 177         | 360         | 75          | 224         |
| Lån, kr / kvm                            | 6 790       | 5 947       | 5 075       | 5 174       |
| Räntekänslighet (%)                      | 8           | 7           | 6           | 6           |
| Snittränta (%)                           | 1,14        | 0,90        | 1,07        | 1,02        |

\* Föreningen uppvisar ett negativt resultat 2022. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

## Förändringar i eget kapital

|                                    | Bundet                       | Bundet                      | Fritt                          | Fritt                     |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
|                                    | <i>Medlems-<br/>insatser</i> | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
| <b>Vid årets början</b>            | <b>117 660</b>               | <b>4 720 706</b>            | <b>-2 656 541</b>              | <b>25 148</b>             |
| Disposition enligt föreningsstämma |                              |                             | 25 148                         | -25 148                   |
| Avsättning till underhållsfond     |                              | 639 000                     | -639 000                       |                           |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                              | -80 789                     | 80 789                         |                           |
| Årets resultat                     |                              |                             |                                | -318 140                  |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>117 660</b>               | <b>5 278 917</b>            | <b>-3 189 604</b>              | <b>-318 140</b>           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|  |            |
|--|------------|
| Balanserat resultat  | -2 631 393 |
| Årets resultat före fondförändring                         | -318 140   |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -639 000   |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond                    | 80 789     |
| Summa över/underskott                                      | -3 507 744 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-3 507 744**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                       | <i>Not</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                   |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                    | 2          | 3 428 351                         | 3 420 613                         |
| Övriga rörelseintäkter                   | 3          | 191 494                           | 25 875                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |            | <b>3 619 845</b>                  | <b>3 446 488</b>                  |
|  |            | <hr/>                             | <hr/>                             |
|  |            | 3 619 845                         | 3 446 488                         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |            |                                   |                                   |
| Reparationer                             | 4          | -381 692                          | -172 991                          |
| Planerat underhåll                       | 5          | -80 789                           | -85 499                           |
| Driftskostnader                          | 6          | -1 995 469                        | -1 938 971                        |
| Övriga kostnader                         | 7          | -381 479                          | -307 732                          |
| Personalkostnader                        | 8          | -150 427                          | -141 554                          |
| Avskrivning av anläggningstillgångar     | 9          | -669 499                          | -581 809                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |            | <b>-3 659 355</b>                 | <b>-3 228 556</b>                 |
|  |            | <hr/>                             | <hr/>                             |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |            | <b>-39 510</b>                    | <b>217 932</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter                            |            | 1 973                             | 414                               |
| Räntekostnader                           |            | -280 603                          | -193 198                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |            | <b>-278 630</b>                   | <b>-192 784</b>                   |
|  |            | <hr/>                             | <hr/>                             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |            | <b>-318 140</b>                   | <b>25 148</b>                     |
|  |            | <hr/>                             | <hr/>                             |
| <b>Resultat före skatt</b>               |            | <b>-318 140</b>                   | <b>25 148</b>                     |
|  |            | <hr/>                             | <hr/>                             |
| <b>Årets resultat</b>                    |            | <b>-318 140</b>                   | <b>25 148</b>                     |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>                                 |            |                   |                   |
| Byggnader och mark   | 10,16      | 18 388 568        | 19 058 067        |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 10         | 5 454 621         | 3 744 011         |
|  |            | 23 843 189        | 22 802 078        |
| <b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>                                |            |                   |                   |
| Övriga finansiella instrument  |            | 500               | 500               |
|  |            | 500               | 500               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | 23 843 689        | 22 802 578        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>  |            |                   |                   |
| Kundfordringar   |            | 6 848             | 400               |
| Övriga fordringar  |            | 108 922           | 133 760           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 11         | 239 376           | 66 954            |
|  |            | 355 146           | 201 114           |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>   | 12         | 3 227 602         | 2 518 053         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | 3 582 748         | 2 719 167         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | 27 426 437        | 25 521 745        |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                                  |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                                  |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser   |            | 117 660           | 117 660           |
| Underhållsfond  |            | 5 278 917         | 4 720 706         |
|   |            | <u>5 396 577</u>  | <u>4 838 366</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                   |            |                   |                   |
| Balanserat resultat   |            | -3 189 604        | -2 656 541        |
| Årets resultat  |            | -318 140          | 25 148            |
|   |            | <u>-3 507 744</u> | <u>-2 631 393</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |            | <u>1 888 833</u>  | <u>2 206 973</u>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>                          |            |                   |                   |
| Fastighetslån   | 13,14      | 16 620 302        | 15 973 384        |
|   |            | <u>16 620 302</u> | <u>15 973 384</u> |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>                          |            |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 13,14      | 7 920 329         | 5 520 467         |
| Leverantörsskulder  |            | 209 455           | 1 276 958         |
| Skatteskulder   |            | 13 454            | 9 815             |
| Övriga skulder  |            | 36 317            | 33 182            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 15         | 737 747           | 500 966           |
|   |            | <u>8 917 302</u>  | <u>7 341 388</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |            | <u>27 426 437</u> | <u>25 521 745</u> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Rörelseresultat  | -39 510                           | 217 933                           |
| Avskrivningar  | 669 499                           | 581 809                           |
|  | <b>629 989</b>                    | <b>799 742</b>                    |
| Erhållen ränta   | 1 973                             | 414                               |
| Erlagd ränta   | -280 603                          | -193 198                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>351 359</b>                    | <b>606 958</b>                    |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>   |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)                                       | -154 032                          | 204 511                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)  | -823 948                          | 1 302 812                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  | <b>-626 621</b>                   | <b>2 114 281</b>                  |
| <i>Investeringsverksamheten</i>  |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar  | -1 710 610                        | -3 744 011                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>-1 710 610</b>                 | <b>-3 744 011</b>                 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>   |                                   |                                   |
| Upptagna lån   | 6 516 203                         | 5 598 090                         |
| Amortering av låneskulder  | -3 469 423                        | -2 446 835                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>3 046 780</b>                  | <b>3 151 255</b>                  |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>709 549</b>                    | <b>1 521 525</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>2 518 053</b>                  | <b>996 528</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>3 227 602</b>                  | <b>2 518 053</b>                  |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## **Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

### ***Allmänna redovisningsprinciper***

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### ***Värderingsprinciper m m***

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### ***Fordringar***

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### ***Materiella anläggningstillgångar***

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### ***Tillkommande utgifter***

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

*Byggnader*

|                   |        |
|-------------------|--------|
| -Stomme           | 120 år |
| -Yttertak         | 50 år  |
| -Fasad            | 50 år  |
| -Balkonger        | 50 år  |
| -Övrigt           | 50 år  |
| -Fönster          | 40 år  |
| -Elstammar        | 40 år  |
| -Ventilation      | 40 år  |
| -VA-/värmestammar | 20 år  |

*Markanläggningar*

|                   |       |
|-------------------|-------|
| -Markanläggningar | 30 år |
|-------------------|-------|

### Not 2 Årsavgifter och hyror

|                      | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 226 248                 | 3 226 248                 |
| Hyror p-platser      | 186 998                   | 182 400                   |
| Hyror förråd         | 15 105                    | 11 965                    |
| <b>Summa</b>         | <b>3 428 351</b>          | <b>3 420 613</b>          |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal | 8 600                     | 5 200                     |
| Överlåtelseavgifter                      | 10 800                    | 9 513                     |
| Andrahandsuthyrningsavgifter             | 2 420                     | 5 402                     |
| Övriga intäkter                          | 11 198                    | 5 760                     |
| Försäkringsersättningar*                 | 158 476                   | -                         |
| <b>Summa</b>                             | <b>191 494</b>            | <b>25 875</b>             |

\* Avser ersättning i samband med vattenskada.

## Not 4 Reparationer

|  | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 7 623                     | 4 496                     |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | -                         | 9 253                     |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 56 884                    | 8 493                     |
| Övrigt, gemensamma utrymmen*           | 449                       | 10 306                    |
| VA & sanitet, installationer           | 3 025                     | 18 564                    |
| Värme, installationer                  | 13 930                    | 24 464                    |
| Ventilation, installationer            | 8 823                     | 15 000                    |
| El, installationer                     | 644                       | 32 538                    |
| Övriga installationer**                | -                         | 9 186                     |
| Huskropp                               | 6 624                     | 447                       |
| Markytor                               | 3 401                     | -                         |
| Vattenskador                           | 280 289                   | 40 244                    |
| <b>Summa</b>                           | <b>381 692</b>            | <b>172 991</b>            |

\* Kostnad 2021 avser åtgärder av trasig gipsvägg i källaren.

\*\* Kostnad 2021 avser byte av batteribackup.

## Not 5 Planerat underhåll

|  | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | -                         | 20 875                    |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 14 226                    | 64 624                    |
| Markytor                               | 66 563                    | -                         |
| <b>Summa</b>                           | <b>80 789</b>             | <b>85 499</b>             |

## Not 6 Driftskostnader

|                                    | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsavgift                   | 124 390                   | 117 670                   |
| Teknisk förvaltning*               | 611 489                   | 561 876                   |
| Besiktningsskostnader**            | 58 025                    | 3 431                     |
| Bevakningskostnader                | 23 188                    | 3 418                     |
| Snöröjning                         | 39 606                    | 72 544                    |
| Förbrukningsinventarier***         | -                         | 3 988                     |
| Förbrukningsmaterial               | 15 967                    | 15 666                    |
| El                                 | 151 250                   | 107 030                   |
| Uppvärmning                        | 485 742                   | 549 217                   |
| Vatten och avlopp                  | 237 371                   | 247 625                   |
| Avfallshantering                   | 88 222                    | 77 207                    |
| Försäkringar                       | 34 211                    | 32 582                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete     | 426                       | -                         |
| Kabel-TV                           | 40 802                    | 40 849                    |
| Bredband                           | 84 780                    | 83 366                    |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon | -                         | 577                       |
| Kommunikationskostnader****        | -                         | 21 926                    |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 995 469</b>          | <b>1 938 972</b>          |

\* Teknisk förvaltning via Bredablick från och med 2021-07-01. Av kostnaden 2022 avser 127 644 kr upprustning av trädgården.

\*\* Kostnad 2022 avser radonmätning samt taksäkerhetsbesiktning.

\*\*\* Kostnad 2021 avser inköp av sandlåda.

\*\*\*\* Kostnad 2021 avser ersättning till medlemmar för privata kostnader för bredbandslösningar under en tid föreningen stod utan.

## Not 7 Övriga kostnader

|                              | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Frakter och transporter      | -                         | 698                       |
| Tele och post                | 3 900                     | 5 700                     |
| Förvaltningskostnader*       | 149 570                   | 158 268                   |
| Omkostnader styrelse         | 8 065                     | 6 686                     |
| Revision**                   | 33 350                    | 14 500                    |
| Självrisker vid skada        | 9 600                     | -                         |
| Jurist- och advokatkostnader | -                         | 1 214                     |
| Bankkostnader                | 1 811                     | 4 949                     |
| Stämpelskatt                 | 61 985                    | 48 235                    |
| IT-tjänster                  | 15 835                    | 21 494                    |
| Årsavgift HSB                | 33 000                    | 33 000                    |
| Övriga externa tjänster***   | 63 563                    | 4 288                     |
| Övriga externa kostnader     | 800                       | 8 700                     |
| <b>Summa</b>                 | <b>381 479</b>            | <b>307 732</b>            |

\* Av kostnad 2021 avser 6 169 kr tidigare förvaltares kostnad vid överlämning.

\*\* Kostnad 2022 avser revision av både 2021 och 2022.

\*\*\* Av kostnad 2022 avser 32 500 kr upprättande av ny underhållsplan via Sustend och 31 063 kr fasadmätning via WSP.

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

|                  | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden  | 112 380                   | 107 712                   |
| Utbildning       | 2 738                     | -                         |
| <b>Summa</b>     | <b>115 118</b>            | <b>107 712</b>            |
| Sociala avgifter | 35 309                    | 33 842                    |
| <b>Summa</b>     | <b>150 427</b>            | <b>141 554</b>            |

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

|                  | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader        | 636 129                   | 548 439                   |
| Markanläggningar | 33 370                    | 33 370                    |
| <b>Summa</b>     | <b>669 499</b>            | <b>581 809</b>            |



## Not 10 Byggnader och mark

|  | 2022-12-31         | 2021-12-31        |
|--|--------------------|-------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>     |                    |                   |
| <i>Vid årets början</i>                |                    |                   |
| -Byggnader                             | 27 111 850         | 27 111 850        |
| -Mark                                  | 308 000            | 308 000           |
| -Markanläggningar                      | 1 001 097          | 1 001 097         |
| -Pågående nyanläggningar               | 3 744 011          | -                 |
|  | <u>32 164 958</u>  | <u>28 420 947</u> |
| <i>Årets anskaffningar</i>             |                    |                   |
| -Upparbetat värde pågående fönsterbyte | 1 710 610          | 3 744 011         |
|  | <u>1 710 610</u>   | <u>3 744 011</u>  |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>     | <b>33 875 568</b>  | <b>32 164 958</b> |
| <br><b>Ingående avskrivningar</b>      |                    |                   |
| <i>Vid årets början</i>                |                    |                   |
| -Byggnader                             | -8 695 480         | -8 147 041        |
| -Markanläggningar                      | -667 400           | -634 030          |
|  | <u>-9 362 880</u>  | <u>-8 781 071</u> |
| <i>Årets avskrivning</i>               |                    |                   |
| -Årets avskrivning på byggnader        | -636 129           | -654 025          |
| -Årets avskrivning på markanläggning   | -33 370            | -33 370           |
| -Korrigerig avskrivning 2021           | -                  | 105 586           |
|  | <u>-669 499</u>    | <u>-581 809</u>   |
| <b>Utgående avskrivningar</b>          | <b>-10 032 379</b> | <b>-9 362 880</b> |
| <br><b>Redovisat värde</b>             | <b>23 843 189</b>  | <b>22 802 078</b> |
| <i>Varav</i>                           |                    |                   |
| Byggnader                              | 17 780 241         | 18 416 370        |
| Mark                                   | 308 000            | 308 000           |
| Markanläggningar                       | 300 327            | 333 697           |
| Pågående nyanläggningar                | 5 454 621          | 3 744 011         |
| <br><b>Taxeringsvärden</b>             |                    |                   |
| Bostäder                               | 90 600 000         | 87 042 000        |
| Lokaler                                | 287 000            | 95 000            |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>           | <b>90 887 000</b>  | <b>87 137 000</b> |
| <i>Varav byggnader</i>                 | <i>39 287 000</i>  | <i>36 137 000</i> |

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                         | 2022-12-31     | 2021-12-31    |
|-------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetald försäkring  | 35 316         | 34 211        |
| Förutbetalda kostnader* | 204 060        | 32 743        |
| <b>Summa</b>            | <b>239 376</b> | <b>66 954</b> |

\* 2022 avser 158 476 kr försäkringsersättning i samband med vattenskada.

## Not 12 Kassa och bank

|                                 | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 3 227 602        | 2 518 053        |
| <b>Summa</b>                    | <b>3 227 602</b> | <b>2 518 053</b> |

## Not 13 Förfall fastighetslån

|   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 7 920 329         | 5 520 467         |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 16 620 302        | 13 784 964        |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | -                 | 2 188 420         |
| <b>Summa</b>                                | <b>24 540 631</b> | <b>21 493 851</b> |

## Not 14 Fastighetslån

|               | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 24 540 631        | 21 493 851        |
| <b>Summa</b>  | <b>24 540 631</b> | <b>21 493 851</b> |

| Låneinstitut | Ränta  | Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån          | Årets amort.     | Utg. skuld        |
|--------------|--------|-------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Stadshypotek | 0,71 % | 2025-10-30  | 1 297 121         | -                | 26 472           | 1 270 649         |
| Stadshypotek | 0,92 % | 2027-09-30  | 2 578 420         | -                | 78 000           | 2 500 420         |
| Stadshypotek | 0,71 % | 2024-09-30  | 580 000           | -                | -                | 580 000           |
| Stadshypotek | 0,98 % | 2024-09-01  | 1 623 500         | -                | 34 000           | 1 589 500         |
| SEB          | 0,66 % | 2022-06-28  | 1 277 153         | -                | 1 277 153        | -                 |
| Stadshypotek | 3,10 % | 2023-03-01  | 1 838 752         | -                | 20 208           | 1 818 544         |
| Stadshypotek | 1,01 % | 2023-04-30  | 2 279 000         | -                | 28 000           | 2 251 000         |
| Stadshypotek | 3,39 % | 2025-06-01  | -                 | 3 465 000        | -                | 3 465 000         |
| Stadshypotek | 3,55 % | 2023-03-15  | 237 500           | -                | 5 000            | 232 500           |
| Stadshypotek | 1,41 % | 2023-06-30  | 2 069 360         | -                | 50 000           | 2 019 360         |
| Stadshypotek | 0,77 % | 2024-06-30  | 1 540 000         | -                | 40 000           | 1 500 000         |
| Stadshypotek | 0,71 % | 2024-09-30  | 585 580           | -                | -                | 585 580           |
| Stadshypotek | 3,13 % | 2023-03-28  | -                 | 1 241 393        | -                | 1 241 393         |
| Stadshypotek | 0,41 % | 2022-06-01  | 1 838 090         | -                | 1 838 090        | -                 |
| Stadshypotek | 0,56 % | 2024-07-30  | 249 375           | -                | 2 500            | 246 875           |
| Stadshypotek | 0,81 % | 2024-12-01  | 3 500 000         | -                | 70 000           | 3 430 000         |
| Stadshypotek | 2,78 % | 2025-06-01  | -                 | 1 809 810        | -                | 1 809 810         |
| <b>Summa</b> |        |             | <b>21 493 851</b> | <b>6 516 203</b> | <b>3 469 423</b> | <b>24 540 631</b> |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                           | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader   | 19 090         | 12 705         |
| Förutbetalda intäkter     | 321 549        | 280 052        |
| Upplupna revisionsarvoden | 17 100         | -              |
| Upplupna driftskostnader  | 380 008        | 208 209        |
| <b>Summa</b>              | <b>737 747</b> | <b>500 966</b> |

## Not 16 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

|   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar  | 24 836 980        | 21 793 980        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                               | <b>24 836 980</b> | <b>21 793 980</b> |

## Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mattias Nilsson  
Styrelseordförande

Rasmus Holm

Josefine Hedelind

Hampus Bogsjö

Viktoria Tevell

Kristian Isberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Laila Pedersen  
Extern revisor

Marina Thunberg  
Medlemsrevisor

**HSB Brf Blåhammarsfjället i Göteborg, Årsredovisning  
2022**

Antal sidor: 20  
Verifikationsdatum: Mar 13 2023 12:59PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**









DOKUMENTNUMMER: 64085D4C1110C  
MAR 13 2023 12:59PM

Deltagare

Empty box for participant information.



## Registrerade händelser

|                        |  |
|------------------------|--|
| Mar 08 2023<br>11:28AM | Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna   |
| Mar 09 2023<br>01:19PM | Mattias Nilsson granskade dokumentet:  |
| Mar 09 2023<br>01:21PM |  MATTIAS NILSSON signerade dokumentet                 |
| Mar 09 2023<br>11:18AM | Hampus Bogsjö granskade dokumentet:  |
| Mar 12 2023<br>12:13PM |  Carl Hampus Bogsjö signerade dokumentet              |
| Mar 08 2023<br>04:01PM | Rasmus Holm granskade dokumentet:  |
| Mar 08 2023<br>04:10PM |  RASMUS HOLM signerade dokumentet                     |
| Mar 09 2023<br>09:44PM | Josefine Hedelind granskade dokumentet:  |
| Mar 09 2023<br>09:44PM |  JOSEFINE HEDELIND signerade dokumentet               |
| Mar 09 2023<br>01:19PM | Viktoria Tevell granskade dokumentet:  |
| Mar 09 2023<br>01:22PM |  VIKTORIA TEVELL signerade dokumentet               |
| Mar 08 2023<br>01:52PM | Kristian Isberg granskade dokumentet:  |
| Mar 08 2023<br>01:53PM |  Kristian Berndt Gunnar Isberg signerade dokumentet |
| Mar 12 2023<br>03:40PM | Marina Thunberg granskade dokumentet:  |
| Mar 12 2023<br>03:42PM |  MARINA THUNBERG signerade dokumentet               |
| Mar 12 2023<br>07:13PM | Laila Pedersen granskade dokumentet:   |
| Mar 13 2023<br>12:59PM |  LAILA PEDERSEN signerade dokumentet                |
| Mar 13 2023<br>12:59PM | Dokumentet har signerats   |

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Blåhammarsfjället i Göteborg, org.nr. 757200-9277

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blåhammarsfjället 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 och kassaflöde 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 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 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 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 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 revisionsssed 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 Blåhammarsfjället 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 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 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

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Thunberg  
Av föreningen vald revisor



**Revisionsberättelse**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Mar 13 2023 01:00PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)




**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6408655EBEDE1  
MAR 13 2023 01:00PM

**Deltagare**

|  |
|--|
|  |
|--|

**Registrerade händelser**

|                        |  |
|------------------------|--|
| Mar 12 2023<br>06:15PM | Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna   |
| Mar 12 2023<br>07:05PM | Marina Thunberg granskade dokumentet:  |
| Mar 12 2023<br>07:08PM |  MARINA THUNBERG signerade dokumentet |
| Mar 13 2023<br>01:00PM | Laila Pedersen granskade dokumentet:   |
| Mar 13 2023<br>01:00PM |  LAILA PEDERSEN signerade dokumentet  |
| Mar 13 2023<br>01:00PM | Dokumentet har signerats   |

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

