



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Helagsfjället 1-4 i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Helagsfjället 1-4 i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8758 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 1927. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-04-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bagaregården 37:1	1927-04-02	1926
Bagaregården 37:2	1927-04-02	1926
Bagaregården 37:3	1927-04-02	1926
Bagaregården 37:4	1927-04-02	1926

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2980
41	p-platser	0
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	100

Totalt 94 objekt

3080

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 15 st 2 rok, 7 st 3 rok, 2 st 4 rok, 3 st 5 rok.

HSB brf Helagsfjället 1-4 är innehavare av bostadsrättslokalen.

Föreningen har idag 21 stycken parkeringsplatser med el, varav 4 med möjlighet till laddning av elfordon och 20 stycken utan el.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Martin Ranefjärd	Ordförande	2015-06-14
Lisa Kjaerbeck	Ledamot	2021-06-03
Christer Thomassen	Ledamot	2019-10-10
Lena Balasingam	Ledamot	2022-06-14
Amanda Wikström	Ledamot	2021-06-03
Karolina Vigren	Suppleant	2021-06-03
Daniel Wahlberg	Suppleant	2019-08-17
Annie Caroline Hyrefeldt	Suppleant	2021-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lisa Kjaerbeck, Lena Balasingam, Annie Caroline Hyrefeldt.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lisa Kjaerbeck, Martin Ranefjärd, Lena Balasingam, Amanda Wikström.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Lilian Håkansson med Malin Artling som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lina Larsson (sammankallande) och Stina Kärnvist, valda vid föreningsstämman.

Förtroendeman har varit Lisa Kjaerbeck och serviceman har varit Daniel Wahlberg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 11 medlemmar varav 11 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +13% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2021-05-24.

Renovering och uppfräschning av bastu och tillhörande utrymme.

Vi sökte under året avdrag för moms på investeringskostnaderna för solceller som installerades 2020. Beslut meddelades från Skatteverket att föreningen beviljas avdrag för momsen.

Renovering av badrum i gästlägenhet genomfördes. Nytt kakel i hela rummet, ny toalett och dusch.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) godkännandes.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2021.

Energideklaration av fastigheten utfördes 2018

OVK av fastigheten utfördes 2021.

Större utförda underhåll:

Årtal	Ändamål
1986	Stammrenovering
2020	Installation av solceller
2008	Enhetsmätning, individuell mätning och debitering av el
2019	Takrenovering
2009	Renovering av trapphus

Summering av 2022

Det har varit ett bra år med gott väder och mycket sol vilket genererat mycket solenergi. Föreningens solpaneler har varit i bruk under hela året och har hittills producerat drygt 58 000 kWh, vilket är mer än förra året. God investering av i solceller gjordes i rätt tid och ger en del extra inkomst till föreningen.

Det har inte gått någon förbi det ansträngda läget i omvärlden som kantas av höjda priser och kostnader inom nästan alla områden. För vår förening innebär det bland annat ökade kostnader för elförbrukning och räntekostnader. Flera av våra leverantörer har även kraftigt höjt sina priser, bland annat vad gäller vatten, värme och sophämtning.

Styrelsen har i samråd med ekonomisk rådgivare på HSB landat i att höja avgiften med 13 procent för att hantera de ökade kostnaderna kommande år. Det är svårt att sia om framtiden och vi kan i dagsläget inte förutse om det är en tillräcklig höjning för kommande år. Vi försöker möta det så gott det går och vill uppmana till att vi tillsammans kan bidra till att hålla ner kostnader i vår förening så som elanvändning, värme och sophantering.

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

Plan för byte av lås är planerat till 2023 samt mindre underhåll så som målning av dörrar, källare, lister är planerade som förening utför på egen hand.

Framåt 2025 är planerat för mindre underhåll och uppfräschning av allmänna utrymmen följt av renovering av föreningslokal 2026.

2027 är inplanerat för nytt OVK och byte radialfläkt.

Årtal	Ändamål
2023	Byte av lås på alla dörrar.
2023	Mindre underhåll så som målning av dörrar, källare, lister är planerade som föreningn utför på egen hand.
2025	Mindre underhåll och uppfräschning av allmänna utrymmen.
2026	Renovering av föreningslokal.
2027	OVK
2027	Byte radialfläkt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 10 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	162	219	287	247	194
Skuldsättning, kr/kvm	2 914	3 289	3 387	3 439	2 996
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	246	222	171	204	232
Driftskostnad, kr/kvm	577	463	400	433	624
Årsavgifter, kr/kvm	688	674	683	667	663
Totala intäkter, kr/kvm	831	762	770	758	884
Nettoomsättning, tkr	2 433	2 323	2 317	2 303	2 256
Resultat efter finansiella poster, tkr	343	-82	619	-3 561	15
Soliditet, %	12	8	9	3	29

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).

År 2018 uppstod en engångskostnad avseende vattenläcka om ca 583 tkr vilket påverkade nyckeltalet.

År 2022 uppstod en engångskostnad avseende läckage avloppsstam om ca 234 tkr vilket påverkade nyckeltalet.

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.

I beräkning av nyckeltalet ingår inte ytan för bostadsrättslokalen som innehas av föreningen själva och ingen avgift utgår.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	64 786	0	0	64 786
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	19 888	0	0	19 888
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	435 125	0	597 900	1 033 025
S:a bundet eget kapital, kr	519 799	0	597 900	1 117 699
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	530 928	-82 490	-597 900	-149 462
Årets resultat, kr	-82 490	82 490	342 943	342 943
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	448 438	0	-254 957	193 481
S:a eget kapital, kr	968 237	0	342 943	1 311 180

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 100 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	448 438
Årets resultat, kr	342 943
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 100
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	193 481

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	193 481

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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 432 596	2 322 571
Övriga rörelseintäkter	Not 2	126 485	23 099
Summa rörelseintäkter		2 559 081	2 345 670
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 657 353	-1 309 088
Underhållskostnader	Not 4	-2 100	-572 398
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 617	-117 946
Personalkostnader	Not 6	-179 906	-166 384
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-152 558	-183 313
Summa rörelsekostnader		-2 111 534	-2 349 129
Rörelseresultat		447 547	-3 460
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 523	3 193
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-111 127	-82 223
Summa finansiella poster		-104 604	-79 030
Årets resultat	Not 10	342 943	-82 490

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 9 440 580	9 763 326
Inventarier	Not 12 <u>0</u>	<u>0</u>
	9 440 580	9 763 326
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	9 441 080	9 763 826
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 1 378	468
Övriga fordringar	Not 15 942 279	554 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 <u>102 937</u>	<u>94 766</u>
	1 046 594	649 881
Kortfristiga placeringar	Not 17 2 720	2 720
Kassa och bank	424 568	1 289 638
Summa omsättningstillgångar	1 473 883	1 942 239
Summa tillgångar	10 914 963	11 706 065

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	84 674	84 674
Underhållsfond	1 033 025	435 125
	<u>1 117 699</u>	<u>519 799</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-149 462	530 927
Årets resultat	342 943	-82 490
	<u>193 481</u>	<u>448 438</u>
Summa eget kapital	1 311 180	968 237
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	0
		4 987 537
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8 975 075	5 143 538
Leverantörsskulder	179 816	178 478
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	68 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	379 944
	<u>9 603 783</u>	<u>5 750 291</u>
Summa skulder	9 603 783	10 737 828
Summa Eget kapital och skulder	10 914 963	11 706 065

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Avskrivningar på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivning på Parkeringsplatser samt solpaneler sker enligt avskrivningsplan på 30 år.

Avskrivning på Laddboxar sker enligt avskrivningsplan på 15 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Reservering 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 2 434 231 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	2 048 992	2 009 739
Hyror	149 674	122 822
Elintäkter	153 445	112 010
Internetavgift	78 000	78 000
Övriga intäkter	2 485	0
	2 432 596	2 322 571
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	126 485	23 099
*Varav skattereduktion förnybar el	12 805	10 641
*Varav elproduktion och överföringsersättning	37 228	12 458
*Varav försäkringsersättning	76 452	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	146 497	124 175
Reparationer	266 774	26 785
El	312 133	233 538
Uppvärmning	309 398	325 002
Vatten	136 915	125 207
Sophämtning	88 601	84 851
Övriga avgifter	82 920	81 608
Förvaltningsarvoden	116 756	114 622
Arrendeavgift mark för parkering	36 352	35 260
Datakommunikation	82 500	82 500
Övriga driftskostnader	78 508	75 541
	1 657 353	1 309 088
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	34 250
VVS	0	166 419
Byggnad utvändigt	0	308 700
Markytor	2 100	63 029
	2 100	572 398
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	86 048	82 798
Medlemsavgifter	24 900	24 900
Övriga externa kostnader	8 669	10 248
	119 617	117 946
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	33 168	31 488
Sammanträdesersättningar	34 500	23 500
Revisorsarvode	3 120	1 368
Löner och andra ersättningar	67 328	69 500
Sociala kostnader	41 790	40 528
	179 906	166 384
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	138 266	158 710
Markanläggningar	14 292	14 292
Inventarier	0	10 311
	152 558	183 313
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	39	0
Övriga ränteintäkter	6 484	3 193
	6 523	3 193
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	108 559	79 989
Övriga finansiella kostnader	2 568	2 234
	111 127	82 223

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	342 943	-82 490
	Reservering till underhållsfond	-600 000	-550 000
	Disposition ur underhållsfond	2 100	572 398
	Resultat efter underhållspåverkan	-254 957	-60 092

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	14 364 849	13 224 359
Årets investeringar	0	1 140 490
Beviljat momsavdrag på investeringskostnad för solpaneler	-170 188	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 194 661	14 364 849
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 985 152	-4 826 442
Årets avskrivningar	-138 266	-158 710
Utgående avskrivningar	-5 123 418	-4 985 152
Bokfört värde byggnader	9 071 243	9 379 697
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	442 268	442 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	442 268	442 268
Ingående ackumulerade avskrivningar	-235 638	-221 346
Årets avskrivningar	-14 292	-14 292
Utgående avskrivningar	-249 930	-235 638
Bokfört värde markanläggningar	192 338	206 630
Bokfört värde mark	177 000	177 000
Bokfört värde byggnader och mark	9 440 580	9 763 326
Taxeringsvärde för Bagaregården 37:1, 37:2, 37:3, 37:4		
Byggnad - bostäder	39 000 000	35 000 000
Byggnad - lokaler	490 000	429 000
	39 490 000	35 429 000
Mark - bostäder	43 000 000	42 000 000
Mark - lokaler	216 000	264 000
	43 216 000	42 264 000
Taxeringsvärde totalt	82 706 000	77 693 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	13 365 000	13 365 000
varav frigjorda	2 753 000	2 753 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	273 476	273 476
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 476	273 476
Ingående avskrivningar	-273 476	-263 165
Årets avskrivningar	0	-10 311
Utgående avskrivningar	-273 476	-273 476
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	1 378	468
	1 378	468

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	728 384	524 128			
Skattefordringar	5 935	7 021			
Skattekonto	207 960	23 498			
	942 279	554 647			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	102 564	94 766			
Upplupna intäkter	373	0			
	102 937	94 766			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Egna bostadsrätter	2 720	2 720			
	2 720	2 720			
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	amortering
Nordea Hypotek	39758304976	2,936%	2023-11-30	3 987 538	78 000
Nordea Hypotek	39788933831	1,00%	2023-11-28	4 987 537	78 000
				8 975 075	156 000
					Nästa års amortering beräknas uppgå till
					156 000
					Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld
					8 819 075
					Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut
					8 975 075
					Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till
					8 195 075
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt	24 881	3 700			
Arbetsgivaravgifter	24 525	3 455			
Mervärdesskatt	19 542	10 964			
	68 948	18 119			
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader	14 514	6 662			
Ovriga upplupna kostnader	141 738	200 392			
Förutbetalda hyror och avgifter	223 692	203 102			
	379 944	410 156			

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Amanda Wikström

Christer Thomassen

Lena Balasingam

Lisa Kjaerbeck

Martin Ranefjärd

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

Lilian Håkansson
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Helagsfjället 1–4 i Göteborg, org.nr. 757200–8758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Helagsfjället 1–4 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Helagsfjället 1–4 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lilian Håkansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Helagsfjället 1-4 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN RANEFJÄRD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 17:49:40



CHRISTER THOMASSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 19:34:07



AMANDA WIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 19:31:53



LENA BALASINGAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 20:48:55



LISA KJAERBECK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 11:13:48



LILIAN HÅKANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 19:28:52



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 09:46:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Helagsfjället 1-4 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LILIAN HÅKANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 19:29:57



MALIN JOHANNESSON

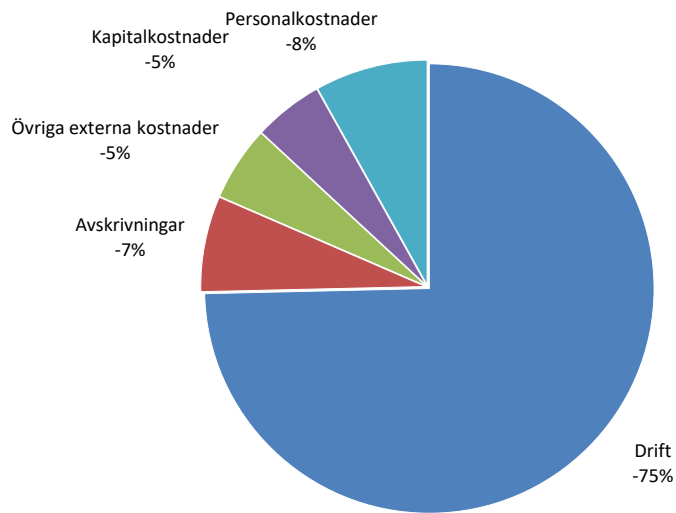
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 09:46:19

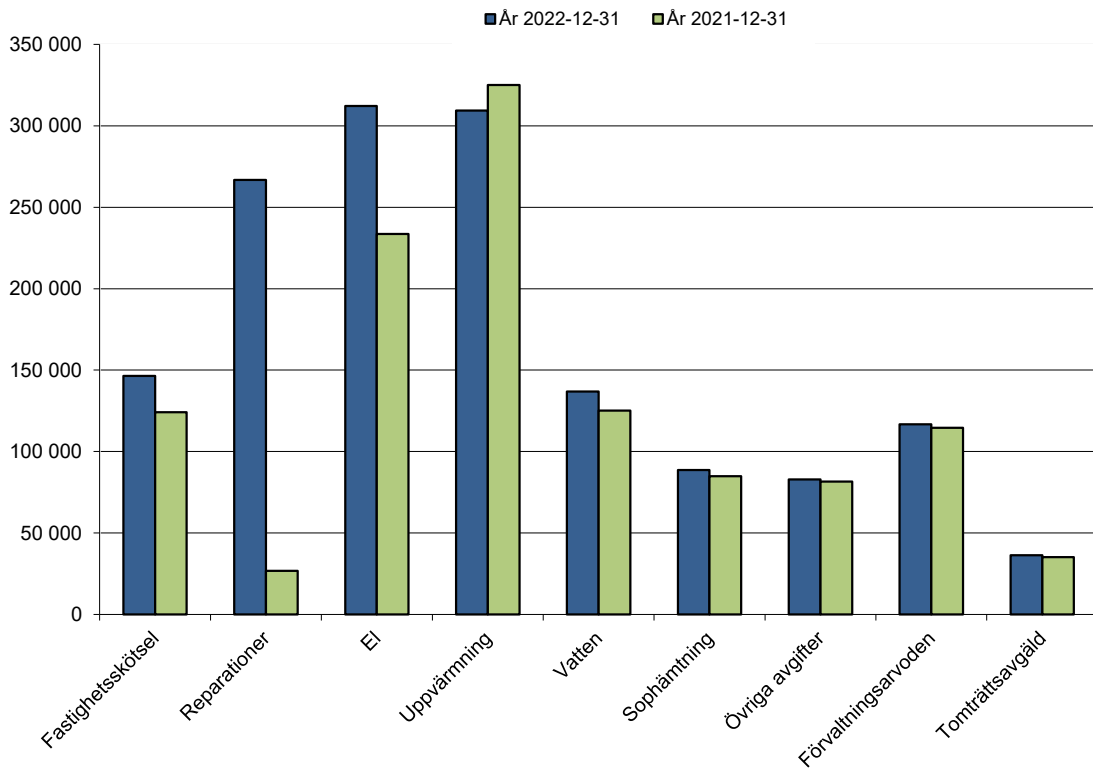




Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Brf Helagsfjället 1-4 har som mål och vision att ha väl underhållna fastigheter samt att förvalta dessa på ett sådant sätt att ett tryggt, aktivt och ekonomiskt fördelaktigt boende kan erbjudas delägarna. Genom att skapa en miljö som är trivsamt och erbjuder mervärde ökar vi värdet av att bo i Brf Helagsfjället 1-4.

DET GODA BOENDET

Brf Helagsfjället 1-4 arbetar kontinuerligt med att skapa en fin och bra utemiljö, att engagera medlemmarna i den gemensamma miljön samt att hålla nere föreningens kostnader, ett arbete som föreningen gör tillsammans med alla medlemmar.

Vi har under året kunnat genomföra två mycket lyckade aktivitetsdagar med god uppslutning som även inneburit socialt häng i form av en buffémiddag i lokalen. På våra aktivitetsdagar har vi fått en hel del gjort och dessa dagar är ovärderliga för att bevara vår trivsamma gård och hålla föreningen i övrigt i gott skick.

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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.