



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Åreskutan i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9483 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 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bagaregården 38:10	1937-08-12	1926
Bagaregården 38:11	1937-08-12	1926
Bagaregården 38:6	1937-08-12	1926
Bagaregården 38:7	1937-08-12	1926

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Moderna försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2276
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	47
Totalt 57 objekt		2323

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 39 st 1 rok, 15 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tove Nilsson	Ordförande	2021-06-07	
Helena Lundgren Knappe	Ledamot	2021-06-07	2022-10-31
Jenny Janevik	Ledamot	2019-03-01	
Tobias Prodan	Ledamot	2020-06-29	
Emma Larsson	Ledamot	2021-06-07	
Rasmus Strand	Ledamot	2022-05-24	
Jennie Söderbäck	Ledamot	2022-05-24	
Anna Sundin	Ledamot	2022-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tove Nilsson och Emma Larsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Tobias Prodan, Tove Nilsson, Jennie Söderbäck och Anna Sundin.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Magnus Gunnarsson vald av föreningen och Anna Zietek som revisorssuppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gunilla Alderholm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 19 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året sänkts med - 7%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-07.

Vid årskiftet 2022 tog HSB Förvaltning över fastighetsskötseln av föreningens lokaler och allmänna ytor.

Under extrastämma i november 2022 röstade föreningen igenom införande av IMD-el och montering av solceller.

Det finns nu möjlighet att källsortera plast och papper i tvättstugorna.

För att öka säkerheten och förhindra att obehöriga rör sig i våra trapphus har vi tagit bort portkoden.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Beskärning av samtliga träd på innegården
El-tillsyn av samtliga nytilträdde bostadsrätter
Säkerhetskontroll av tvättstugorna.

Under året har följande reparationer gjorts

Källarförråd 42A
Dörr och tröskel till soprum utanför 42A
Fläksystemet på vinden 42A
Tvättmaskin i 46B
Brytskydd 42A

Under året har följande investeringar gjorts

Inköp av utrustning till föreningens gym
Inköp av inredning till gästlägenheten
Inköp av trädgårdsmöbler
Sandlåda

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

Inom de närmaste åren kommer vi se över utrustningen i tvättstugorna.

Artal	Ändamål
2023	Införande av IMD-el
2023	Målning av fasad
2023	Montering och installation av solceller
2023	Nytt staket på båda gavlar
2023	OVK
2023	Byte av takpannor inkl. takpapp

Byte av tak samt målning av fasad förväntas påbörjas under hösten 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	145	274	276	298	287
Skuldsättning, kr/kvm	2 238	2 265	2 293	2 752	2 779
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	200	189	192	175	171
Driftskostnad, kr/kvm	526	470	468	420	472
Årsavgifter, kr/kvm	757	814	798	798	798
Totala intäkter, kr/kvm	758	811	821	792	824
Nettoomsättning, tkr	1 760	1 883	1 843	1 840	1 841
Resultat efter finansiella poster, tkr	176	378	457	567	506
Soliditet, %	32	30	28	20	14

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	48 286	0	0	48 286
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	202 644	0	0	202 644
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 820 615	0	300 000	2 120 615
S:a bundet eget kapital, kr	2 071 545	0	300 000	2 371 545
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	86 467	378 314	-300 000	164 782
Årets resultat, kr	378 314	-378 314	127 050	127 050
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	464 781	0	-172 950	291 832
S:a eget kapital, kr	2 536 326	0	127 050	2 663 377

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	464 782
Årets resultat, kr	127 050
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	291 832

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	291 832

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 760 337	1 883 204
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	825
Summa rörelseintäkter		1 760 337	1 884 029
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 108 022	-981 517
Underhållskostnader	Not 4	0	-130 662
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 648	-109 750
Personalkostnader	Not 6	-103 603	-91 255
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-208 839	-127 809
Summa rörelsekostnader		-1 534 112	-1 440 993
Rörelseresultat		226 225	443 036
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	828	279
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-100 003	-65 001
Summa finansiella poster		-99 175	-64 722
Årets resultat	Not 10	127 050	378 314

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 6 556 244 6 758 338

Inventarier

Not 12 22 092 19 548

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 16 512 0

6 594 848 6 777 886

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

6 595 348 6 778 386**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 17 2 836 1 231

Övriga fordringar

Not 18 1 177 378 1 458 009

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 19 100 061 93 284

1 280 275 1 552 524

Kortfristiga placeringar

Not 20 400 000 0

Kassa och bank

27 406 13 643

Summa omsättningstillgångar

1 707 680 1 566 167**Summa tillgångar****8 303 028 8 344 553**

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

250 930

250 930

Underhållsfond

2 120 615

1 820 615

2 371 545

2 071 545

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

164 782

86 467

Årets resultat

127 050

378 314

291 832

464 782

Summa eget kapital

2 663 376**2 536 327****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 21

0

0

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

5 198 004

5 262 656

Leverantörsskulder

104 969

253 614

Skatteskulder

4 388

3 224

Övriga kortfristiga skulder

Not 23

2 000

18 889

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 24

330 291

269 843

5 639 652

5 808 226

Summa skulder

5 639 652**5 808 226****Summa Eget kapital och skulder****8 303 028****8 344 553**

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

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

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Åreskutan i Göteborg är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2021 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,85%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

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

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 4 683 197 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	1 722 792	1 852 392
Hyror	19 600	15 083
Övriga intäkter	17 945	15 729
	1 760 337	1 883 204
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	0	825
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	237 597	253 594
Reparationer	126 483	71 575
El	119 540	80 519
Uppvärmning	259 503	269 704
Vatten	86 707	88 591
Sophämtning	44 426	40 684
Övriga avgifter	8 636	12 438
Förvaltningsarvoden	65 796	57 688
Övriga driftskostnader	159 333	106 724
	1 108 022	981 517
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	0	130 662
	0	130 662
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	79 168	75 868
Medlemsavgifter	26 100	26 100
Övriga externa kostnader	8 380	7 782
	113 648	109 750
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	32 626	27 495
Sammanträdesersättningar	42 900	38 400
Revisorsarvode	2 800	2 795
Löner och andra ersättningar	750	750
Sociala kostnader	24 527	21 815
	103 603	91 255
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	187 183	108 011
Markanläggningar	14 911	14 911
Inventarier	6 745	4 887
	208 839	127 809
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	828	279
	828	279
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	97 977	63 349
Övriga finansiella kostnader	2 026	1 652
	100 003	65 001
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	127 050	378 314
Avsättning till underhållsfond	-300 000	-500 000
Disposition ur underhållsfond	0	130 662
Resultat efter underhållspåverkan	-172 950	8 976

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	10 388 200	10 388 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 388 200	10 388 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 862 245	-3 754 234
Årets avskrivningar	-187 183	-108 011
Utgående avskrivningar	-4 049 428	-3 862 245
Bokfört värde byggnader	6 338 772	6 525 955
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	223 671	223 671
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 671	223 671
Ingående ackumulerade avskrivningar	-119 288	-104 377
Årets avskrivningar	-14 911	-14 911
Utgående avskrivningar	-134 199	-119 288
Bokfört värde markanläggningar	89 472	104 383
Bokfört värde mark	128 000	128 000
Bokfört värde byggnader och mark	6 556 244	6 758 338
Taxeringsvärde för Bagaregården 38:6, 38:7, 38:10 och 38:11		
Byggnad - bostäder	27 187 000	25 000 000
	27 187 000	25 000 000
Mark - bostäder	33 100 000	32 000 000
	33 100 000	32 000 000
Taxeringsvärde totalt	60 287 000	57 000 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	12 150 400	12 150 400
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	201 679	177 244
Årets investeringar	9 289	24 435
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 968	201 679
Ingående avskrivningar	-182 131	-177 244
Årets avskrivningar	-6 745	-4 887
Utgående avskrivningar	-188 876	-182 131
Bokfört värde	22 092	19 548
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	16 512	0
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 17	Kundfordringar						
	Hyres och avgiftsfordringar	2 836	1 231				
		2 836	1 231				
Not 18	Övriga fordringar						
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 147 068	1 432 035				
	Skattekonto	29 389	25 974				
	Övrigt	921	0				
		1 177 378	1 458 009				
Not 19	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	99 686	93 284				
	Upplupna intäkter	375	0				
		100 061	93 284				
Not 20	Kortfristiga placeringar						
	Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp	
	HSB Göteborg HSB	2023-03-04	2023-06-04	3 mån	2,25%	400 000	
						400 000	
	Fasträntepaceringar				400 000	0	
					400 000	0	
	Not 21	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
		Stadshypotek	426050	3,74%	2023-03-07	757 832	64 652
		Swedbank Hypotek	2852026703	3,93%	2023-03-28	1 720 000	0
Swedbank Hypotek		2852026711	3,85%	2023-03-28	2 720 172	0	
					5 198 004	64 652	
	Nästa års amortering beräknas uppgå till				64 652		
	*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld				5 133 352		
	Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut				5 198 004		
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0		
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				4 874 744		
Not 23	Övriga kortfristiga skulder						
	Källskatt				0	8 250	
	Arbetsgivaravgifter				0	8 639	
	Övriga kortfristiga skulder				2 000	2 000	
					2 000	18 889	

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	2 436	1 074
Ovriga upplupna kostnader	162 918	109 002
Förutbetalda hyror och avgifter	164 937	159 767
	330 291	269 843

Den här årsredovisningen är elektroniskt signerad
Göteborg

Anna Sundin

Emma Larsson

Jennie Söderbäck

Jenny Janevik

Rasmus Strand

Tobias Prodan

Tove Nilsson

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

Av föreningen vald revisor
Magnus Gunnarsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
Fiola Rexhepi

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Åreskutan i Göteborg, org.nr. 757200-9483

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Åreskutan i Göteborg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Gunnarsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

TOVE NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 13:35:33



JENNY JANEVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 12:18:25



RASMUS STRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 20:21:03



JENNIE SÖDERBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 09:49:55



ANNA SUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 21:57:35



EMMA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 13:03:25



TOBIAS PRODAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 13:22:18



MAGNUS GUNNARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 18:52:34



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 10:19:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

MAGNUS GUNNARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 18:53:17



FIOLA REXHEPI

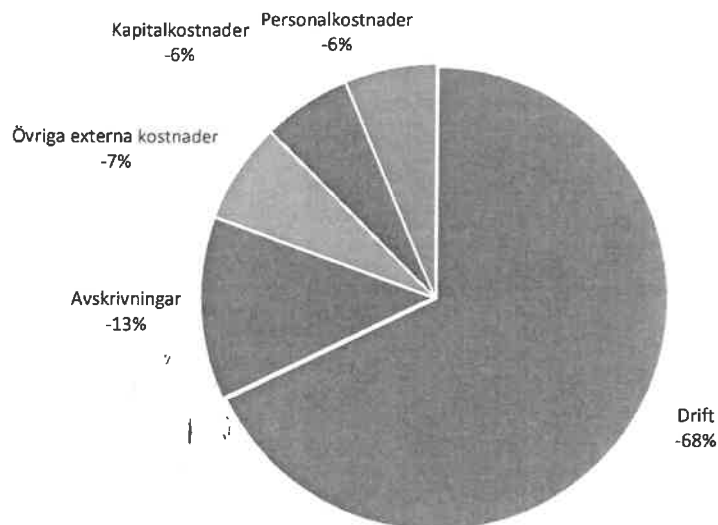
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 10:19:48

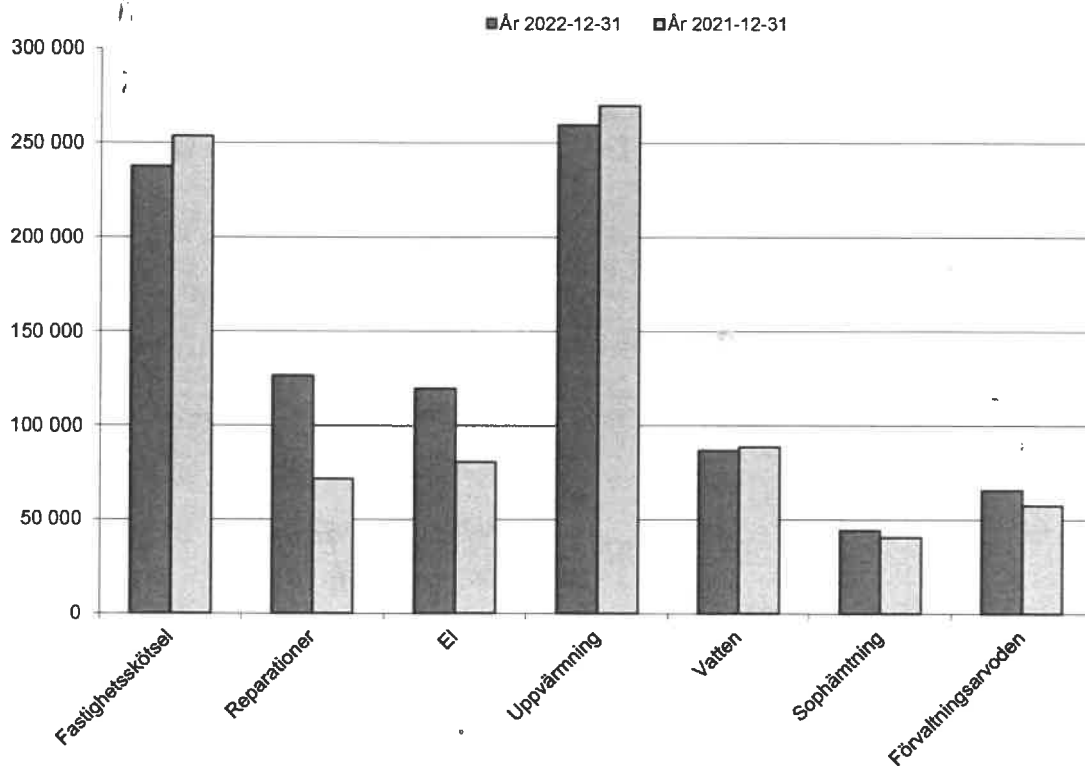


HSB - där möjligheterna bor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.