



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSB Brf Rodret i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rodret i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9376 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-04.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun: avser den mark som vi nyttjar för parkeringsplatser framför huset mot Bangatan.

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Stigberget 32:1		0 år		1963

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	626
56	garageplatser	0
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8396
29	p-platser	0
4	mc-platser	0
Totalt 214 objekt		9022

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 19 st 2 rok, 55 st 3 rok, 22 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Evabritt Svensson	Ordförande	2020-11-11	2021-11-25
Evabritt Svensson	Ledamot	2019-12-03	
Daniel Wågsjö	Ordförande	2021-11-25	
Daniel Wågsjö	Ledamot	2020-11-11	
Sven-Rune Andersson	Ledamot	2017-11-10	2021-11-25
Catharina Dyrssen	Ledamot	2019-12-03	
Sven-Olof Rask	Ledamot	2015-11-24	2021-11-25
Karin Forsman	HSB Ledamot	2018-02-15	2022-08-29
Jesper Lundaahl	Ledamot	2021-11-25	
Per-Erik Andersson	Ledamot	2015-11-24	
Valkyrie Yuill	Ledamot	2020-11-11	2021-11-25
Sebastian Lundgren	Ledamot	2021-11-25	
Simon Haraldsson	Ledamot	2021-11-25	
Linnéa Bergstrand	HSB Ledamot	2022-08-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jesper Lundaahl, Per-Erik Andersson och Daniel Wågsjö.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Catharina Dyrssen, Daniel Wågsjö, Sebastian Lundgren, Simon Haraldsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2018.

Revisorer har varit: Bo Ehlers vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mandus Jeber (sammankallande), Klas Holmqvist samt Rory Kingan, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-09. På stämman deltog 34 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2022-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-02-25.

- Arbeta med OVK påbörjades. Pga covid och behov av justering fortsätter arbetet under nästa räkenskapsår.
- Motionsrummet fick en uppgradering med flera nya maskiner.
- Det har anlagts en ny uteplats vid södra delen av gården efter beslut på föreningsstämman.
- Arbetet med IMD samt anläggning av solceller och laddstolpar för el-bilar har påbörjats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2004	Stamreovering
2009	Tvättstuga
2014	Garage
2017-2018	Fasader

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

- Utföra de påbörjade arbetena med OVK samt IMD, solceller och laddstolpar.
- Påbörja en översyn av fastighetens hissystem.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 166 och under året har det tillkommit 17 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 170.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	167	181	171	202	208
Skuldsättning, kr/kvm	3 535	3 555	3 574	3 702	3 845
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	180	160	139	150	142
Driftskostnad, kr/kvm	-456	-442	-455	-405	-387
Årsavgifter, kr/kvm	647	647	647	641	641
Totala intäkter, kr/kvm	713	710	720	704	694
Nettoomsättning, tkr	6 431	6 403	6 411	6 350	6 258
Resultat efter finansiella poster, tkr	-183	-235	-694	614	405
Soliditet, %	11	10	11	12	11

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 096 645	0	0	1 096 645
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 863 775	0	-114 505	1 749 270
S:a bundet eget kapital, kr	2 960 420	0	-114 505	2 845 915
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 224 869	-234 985	114 505	1 104 389
Årets resultat, kr	-234 985	234 985	-183 285	-183 285
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	989 884	0	-68 780	921 104
S:a eget kapital, kr	3 950 304	0	-183 285	3 767 019

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 650 000 kr samt ianspråktagande skett med 764 505 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	989 884
Årets resultat, kr	-183 285
Reservation till underhållsfond, kr	-650 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	764 505
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	921 104

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	921 104

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

Resultaträkning		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 431 359	6 403 007
Övriga rörelseintäkter	Not 2	4 447	0
Summa rörelseintäkter		6 435 806	6 403 007
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 112 317	-3 986 936
Underhållskostnader	Not 4	-764 505	-937 238
Övriga externa kostnader	Not 5	-277 023	-302 329
Personalkostnader	Not 6	-238 670	-196 754
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-929 619	-929 597
Summa rörelsekostnader		-6 322 134	-6 352 855
Rörelseresultat		113 672	50 152
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 248	2 145
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-298 205	-287 282
Summa finansiella poster		-296 957	-285 137
Årets resultat	Not 10	-183 285	-234 985

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 34 033 858	34 933 955
Inventarier	Not 12 49 509	39 031
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 124 908	0
	<u>34 208 275</u>	<u>34 972 986</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 4 169	4 169
	<u>4 169</u>	<u>4 169</u>
Summa anläggningstillgångar	34 212 444	34 977 155
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 -26 989	234
Övriga fordringar	Not 16 2 450 762	2 242 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 375 946	371 242
	<u>2 799 719</u>	<u>2 614 250</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18 0	500 000
Kassa och bank	10 000	10 000
Summa omsättningstillgångar	2 809 719	3 124 250
Summa tillgångar	37 022 162	38 101 405

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 096 645	1 096 645
Underhållsfond	1 749 270	1 863 775
	<u>2 845 915</u>	<u>2 960 420</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 104 389	1 224 869
Årets resultat	-183 285	-234 985
	<u>921 104</u>	<u>989 884</u>
Summa eget kapital	3 767 019	3 950 304
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 24 310 396	16 899 770
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 585 519	15 169 529
Leverantörsskulder	390 468	475 769
Skatteskulder	17 676	18 305
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 75 984	75 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 875 101	1 511 745
	<u>8 944 747</u>	<u>17 251 331</u>
Summa skulder	33 255 143	34 151 101
Summa Eget kapital och skulder	37 022 161	38 101 405

Noter**Redovisningsprinciper m.m.**

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

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,78%
Inventarier	20,00%

Intäktsredovisning

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

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

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	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 432 868	5 432 868
Hyror	994 591	963 039
Övriga intäkter	3 829	7 100
	6 431 288	6 403 007
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	4 447	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	909 130	860 702
Reparationer	630 197	823 100
El	367 046	216 300
Uppvärmning	1 007 306	995 865
Vatten	245 300	230 486
Sophämtning	136 408	127 704
Övriga avgifter	249 882	219 629
Förvaltningsarvoden	316 973	303 844
Tomträttsavgäld	63 564	58 564
Övriga driftskostnader	186 511	150 742
	4 112 317	3 986 936
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	72 304
VVS	105 421	130 773
Byggnad utvändigt	638 449	685 740
Markytor	20 635	0
Utrustning	0	48 421
	764 505	937 238
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	245 530	240 340
Medlemsavgifter	22 500	45 000
Övriga externa kostnader	8 993	16 989
	277 023	302 329
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	110 000	110 000
Sammanträdesersättningar	50 000	43 800
Revisorsarvode	9 000	9 315
Löner och andra ersättningar	12 000	9 000
Sociala kostnader	48 782	24 639
Kurser och konferenser	8 889	0
	238 670	196 754
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	900 097	905 957
Inventarier	29 522	23 640
	929 619	929 597
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	1 248	2 145
	1 248	2 145
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	298 005	287 082
Övriga finansiella kostnader	200	200
	298 205	287 282
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-183 285	-234 985
Avsättning till underhållsfond	-650 000	-650 000
Disposition ur underhållsfond	764 505	937 238
Resultat efter underhållspåverkan	-68 780	52 253

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	50 918 029	50 918 029
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 918 029	50 918 029
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 108 074	-18 202 117
Årets avskrivningar	-900 097	-905 957
Utgående avskrivningar	-20 008 171	-19 108 074
Bokfört värde byggnader	30 909 858	31 809 955
Bokfört värde markanläggningar	0	0
Bokfört värde mark	3 124 000	3 124 000
Bokfört värde byggnader och mark	34 033 858	34 933 955
Taxeringsvärde för Stigberget 32:1		
Byggnad - bostäder	100 000 000	87 000 000
Byggnad - lokaler	4 387 000	4 282 000
	104 387 000	91 282 000
Mark - bostäder	123 000 000	110 000 000
Mark - lokaler	1 938 000	2 244 000
	124 938 000	112 244 000
Taxeringsvärde totalt	229 325 000	203 526 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	33 380 800	33 380 800
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	423 189	411 090
Årets investeringar	40 000	12 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	463 189	423 189
Ingående avskrivningar	-384 158	-360 518
Årets avskrivningar	-29 522	-23 640
Utgående avskrivningar	-413 680	-384 158
Bokfört värde	49 509	39 031

Noter	2022-06-30	2021-06-30			
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott					
Pågående nyanläggningar	124 908	0			
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	470			
1 andel i FONUS	3 669	3 699			
	4 169	4 169			
Not 15 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	-26 989	234			
	-26 989	234			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 430 666	2 216 587			
Skattefordringar	0	0			
Skattekonto	19 483	26 076			
Övrigt	613	111			
	2 450 762	2 242 774			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	375 946	370 818			
Upplupna intäkter	0	424			
	375 946	371 242			
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar	0	500 000			
	0	500 000			
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	43810340	0,97%	2024-11-28	9 411 023	96 772
*Stadshypotek	567416	0,63%	2023-03-01	7 488 747	76 612
Stadshypotek	704150	1,06%	2025-10-30	9 677 145	0
Stadshypotek	743810	1,42%	2026-03-01	5 319 000	0
				31 895 915	173 384
Nästa års amortering beräknas uppgå till					173 384
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					7 412 135
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					7 585 519
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					24 310 396
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					31 028 995

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	75 983	75 983
	75 983	75 983
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	23 897	20 997
Övriga upplupna kostnader	300 748	919 638
Förutbetalda hyror och avgifter	550 456	571 110
	875 101	1 511 745

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Catharina Dyrssen

Daniel Wågsjö

Evabritt Svensson

Jesper Lundaahl

Linnéa Bergstrand

Per-Erik Andersson

Sebastian Lundgren

Simon Haraldsson

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

Bo Ehlers
Av föreningen vald revisor

Malin Johansson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rodret i Göteborg, org.nr. 757200-9376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rodret i Göteborg för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 30 juni 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. Risker 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 Rodret i Göteborg för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 provar 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

Bo Ehlers
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Rodret i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL WÅGSJÖ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-10-25 kl. 19:58:59



PER-ERIK ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 11:02:21



SIMON HARALDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 20:00:12



JESPER LUNDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 13:42:13



SEBASTIAN LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 20:05:21



CATHARINA DYRSSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 20:18:41



EVABRITT SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 20:04:02



LINNÉA BERGSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-26 kl. 14:21:17



BO EHLERS

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 20:22:59



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-03 kl. 10:23:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Rodret i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO EHLERS

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 20:29:13



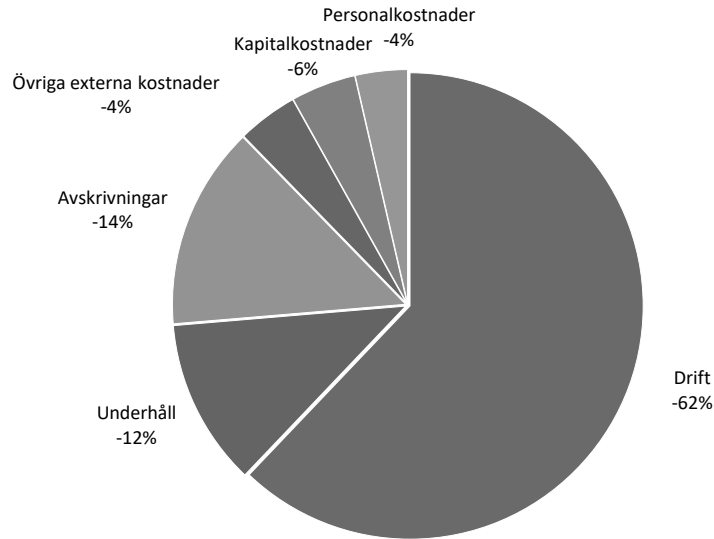
MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

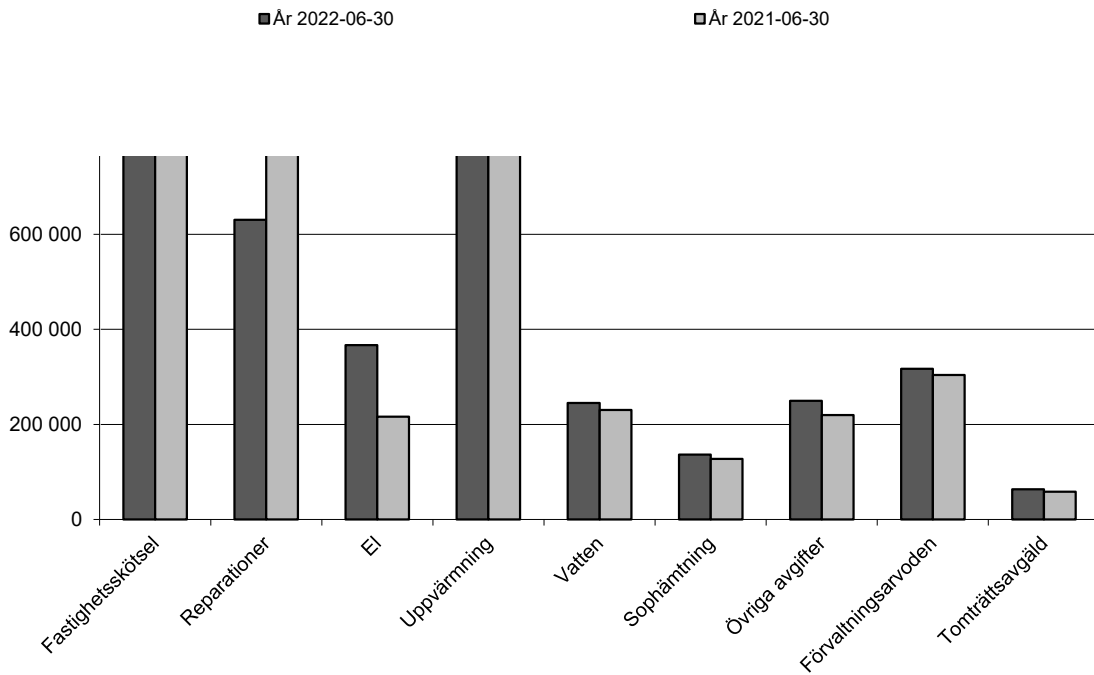
E-signerade med BankID: 2022-11-03 kl. 10:22:07



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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