



# ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Solståndet i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Solståndet i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716409-4943 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Olivedal 29:5	1977-09-15	1933

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	106
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2322
<b>Totalt 38 objekt</b>		<b>2428</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 13 st 2 rok, 21 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Brinktell	Ordförande	2022-12-29	
Lars-Gunnar Gunnarsson	Ledamot	2020-02-01	
Marianne Björnson	Ledamot	2022-01-07	
Dennis Andersson	HSB-Ledamot	2020-10-22	2023-06-13
Jacob Lingefjärd	Ledamot	2022-12-15	
Julia Tropp Román	Ledamot	2022-12-29	
Jakob Lindqvist	Ledamot	2022-01-07	
Agnes Sjögren	HSB-Ledamot	2023-06-13	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Gunnar Gunnarsson, Johan Brinktell och Jakob Lindqvist.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars-Gunnar Gunnarsson, Jacob Lingefjärd och Johan Brinktell.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Ted Aspvall med Hanna Hjalmarsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lina Walberg (sammankallande) samt Isak Monrad-Aas, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-24. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2023-07-01 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 i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-02-02.

**1933** Huset, av typen landshövdingehus, byggdes.

**1979** Omfattande renovering, modernisering och ändring genomfördes av dåvarande ägare HSB Göteborg. Flera lägenheter slogs ihop till större och samtliga lägenheter fick badrum. Ett valv togs upp på gården mellan de två tidigare separata fastigheterna genom borttagning av källarplan. Förrådsutrymmena i källaren togs bort och finns sedan dess enbart på vinden. Samma år bildades föreningen och lägenheterna ombildades till bostadsrätter. Ritningar från ombyggnaden finns arkiverade hos föreningen.

**1984–1985** Energisparombyggnader och standardhöjningar, fönsterbyte till 3-glas, injustering av värme, tilläggsisolering av vind, ombyggnad av vindsförråd, frånluftsåtervinning med värmepump (avvecklades efter kort tid pga driftproblem), byggnation av takterrass och bastu i källarplan.

**1993** Renovering av tvättstugan, de två gamla mindre torkrummen byggdes om till ett, därmed ökade tvättstugans yta med plats för utökad maskinpark.

**2001** Husets trappuppgångar renoverades med ommålning, ny belysningsarmatur, nya golvmattor.

**2002** Fasaden renovering och ommålning av samtliga fasader.

**2007** En lokal såldes för ombyggnad till lägenhet.

**2008** Gården, och ytan mot Nedre Matrosgatan, totalrenoverades hösten 2008. Takterrassen renoverades med ny utformning av skorsten och nya ytskikt, el och belysning.

**2009-2010** Radonbesiktning, radonmätning och åtgärder mot lokalt förhöjda värden i källare och bottenvåning.

**2011** En lokal och delar av föreningens gemensamma utrymmen byggdes om till lägenhet, samtidigt utfördes renovering av föreningslokalen.

**2014** Fönster byttes mot Sjömansgatan, Övre Matrosgatan och Nedre Matrosgatan samtidigt som dessa fasader målades. Fiber installerades i fastigheten.

**2016** Utrymmet där sopkärnen står målades och gångjärn byttes.

**2017** Takläckage har åtgärdats över uppgång 17, samtidigt byttes panel på takkupan som målades.

**2018** Spolning och besiktning av avloppsstammarna genomfördes.

**2019** OVK-besiktning genomförd och godkänd. Takbesiktning genomförd. Gym flyttat och uppdaterat med ny utrustning.

Förbättrat brandskydd (Brandvarnare, brandsläckare, brandsläckningssystem i soprum. Projektering inför trapphusrenovering. Energideklaration utförd.

**2020** Trapphusrenovering genomförd, besiktigad och godkänd.

Elektronisk skadedjursfälla installerad i gatubrunn ut mot Nedre Matrosgatan

**2021** Två elektroniska skadedjursfällor installerades i gatubrunnar ut mot Sjömansgatan.

Upphandling av entreprenör inför kommande takrenovering samt innergårdarnas fasad genomförd och utförare fastställd.

**2022** Takrenovering genomförd. Innergårdarnas panel och putsade ytor har målats och vatten har dragits upp till takterrass.

Efter några år med omfattande fastighetsrelaterade åtgärder, finns under räkenskapsåret inga väsentliga åtgärder att redovisa. Byte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstuga kommer att utföras utifrån aktuellt behov. Relining av stammar är planerad till räkenskapsåret 26/27.

I och med generellt ökade kostnadsnivåer samt förväntade höjda räntenivåer då ett av föreningens (nu bundna) lån måste läggas om 2024, beslöt styrelsen vid ett extra styrelsemöte (2023-05-08) att höja avgiften med 7% från och med 2023-07-01.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	250	218	248	244	267
Skuldsättning, kr/kvm	3 843	3 843	3 019	3 019	1 578
Räntekänslighet, %	6	6	5	5	2
Energikostnad, kr/kvm	175	175	161	145	136
Driftskostnad, kr/kvm	461	523	433	427	414
Årsavgifter, kr/kvm	705	691	678	665	665
Totala intäkter, kr/kvm	766	800	734	723	720
Nettoomsättning, tkr	1 858	1 817	1 779	1 752	1 743
Resultat efter finansiella poster, tkr	237	161	294	-1 396	74
Soliditet, %	34	33	38	36	58

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	538 522	0	0	538 522
Upplåtelseavgifter, kr	2 835 478	0	0	2 835 478
Underhållsfond, kr	711 307	0	275 000	986 307
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 085 307</b>	<b>0</b>	<b>275 000</b>	<b>4 360 307</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	612 805	161 455	-275 000	499 260
Årets resultat, kr	161 455	-161 455	236 850	236 850
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>774 260</b>	<b>0</b>	<b>-38 150</b>	<b>736 110</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 859 567</b>	<b>0</b>	<b>236 850</b>	<b>5 096 417</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 275 000 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	774 260
Årets resultat, kr	236 850
Reservation till underhållsfond, kr	-275 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>736 110</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>736 110</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
		<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 858 359	1 817 085
Övriga rörelseintäkter	Not 2	800	124 588
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 859 159</b>	<b>1 941 673</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 034 923	-1 187 786
Övriga externa kostnader	Not 4	-83 855	-82 144
Personalkostnader	Not 5	-66 602	-63 040
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-368 970	-368 970
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 554 350</b>	<b>-1 701 939</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>304 809</b>	<b>239 734</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	13 200	177
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-81 159	-78 456
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-67 959</b>	<b>-78 279</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>236 850</b>	<b>161 455</b>

Balansräkning		2023-06-30	2022-06-30
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	12 515 800	12 884 770
Inventarier	Not 11	<u>0</u>	<u>0</u>
		12 515 800	12 884 770
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<b>12 516 300</b>	<b>12 885 270</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	2 113	0
Övriga fordringar	Not 14	1 057 021	1 480 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	<u>223 892</u>	<u>190 880</u>
		1 283 026	1 671 170
Kortfristiga placeringar	Not 16	1 000 000	0
Kassa och bank		10 941	10 926
Summa omsättningstillgångar		<b>2 293 967</b>	<b>1 682 096</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 810 267</b>	<b>14 567 366</b>

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 374 000	3 374 000
Underhållsfond	986 307	711 307
	<u>4 360 307</u>	<u>4 085 307</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	499 260	612 805
Årets resultat	236 850	161 455
	<u>736 109</u>	<u>774 260</u>
Summa eget kapital	<b>5 096 416</b>	<b>4 859 567</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 9 331 000	9 331 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	84 794	94 454
Skatteskulder	5 541	3 091
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 17 984	17 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>274 532</u>	<u>261 270</u>
	<u>382 851</u>	<u>376 799</u>
Summa skulder	<b>9 713 851</b>	<b>9 707 799</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>14 810 267</b>	<b>14 567 366</b>



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

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

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,07%
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 eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 603 339 kr (2 603 399 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	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 637 616	1 605 540
Hyror	130 463	121 666
Övriga intäkter	90 280	89 879
	<b>1 858 359</b>	<b>1 817 085</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	800	124 588
*Varav försäkringsersättning	0	124 588
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	116 928	113 642
Reparationer	33 490	199 743
El	56 925	50 486
Uppvärmning	240 797	253 366
Vatten	126 777	120 194
Sophämtning	72 462	69 181
Övriga avgifter	131 085	129 068
Förvaltningsarvoden	104 448	106 493
Övriga driftskostnader	152 011	145 614
	<b>1 034 923</b>	<b>1 187 786</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	63 555	61 105
Medlemsavgifter	19 500	19 500
Övriga externa kostnader	800	1 539
	<b>83 855</b>	<b>82 144</b>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	51 500	44 300
Revisorsarvode	500	0
Löner och andra ersättningar	500	4 000
Sociala kostnader	14 102	14 740
	<b>66 602</b>	<b>63 040</b>
<b>Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	368 970	368 970
	<b>368 970</b>	<b>368 970</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	349	0
Övriga ränteintäkter	12 851	177
	<b>13 200</b>	<b>177</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	80 999	78 296
Övriga finansiella kostnader	160	160
	<b>81 159</b>	<b>78 456</b>
<b>Not 9 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>236 850</b>	<b>161 455</b>
Avsättning till underhållsfond	-275 000	-275 000
Disposition ur underhållsfond	0	0
Resultat efter underhållspåverkan	-38 150	-113 545

Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	17 859 641	14 587 077
Årets utrangering pga nyinvestering tak	0	-199 661
Årets investeringar	0	3 472 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 859 641	17 859 641
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 896 871	-5 727 562
Årets utrangering pga nyinvestering tak		199 661
Årets avskrivningar	-368 970	-368 970
Utgående avskrivningar	-6 265 841	-5 896 871
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>11 593 800</b>	<b>11 962 770</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>922 000</b>	<b>922 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>12 515 800</b>	<b>12 884 770</b>
Taxeringsvärde för Olivedal 29:5		
Byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
Byggnad - lokaler	553 000	553 000
	27 553 000	27 553 000
Mark - bostäder	38 000 000	38 000 000
Mark - lokaler	241 000	241 000
	38 241 000	38 241 000
Taxeringsvärde totalt	65 794 000	65 794 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	9 331 000	9 331 000
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	129 821	129 821
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 821	129 821
Ingående avskrivningar	-129 821	-129 821
Utgående avskrivningar	-129 821	-129 821
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
<b>Not 13 Kundfordringar</b>		
Hyses och avgiftsfordringar	1 313	0
Övriga kundfordringar	800	0
	2 113	0
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 008 964	1 441 644
Skattekonto	41 182	38 646
Övrigt	6 875	0
	1 057 021	1 480 290
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	211 959	190 880
Upplupna intäkter	11 933	0
	223 892	190 880

Noter		2023-06-30	2022-06-30		
<b>Not 16 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-09-02	2023-09-02	12 mån	1,50%	800 000
HSB Göteborg HSB	2023-03-02	2024-03-02	12 mån	2,85%	200 000
					<b>1 000 000</b>
Fastränteplaceringar				1 000 000	0
				<b>1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788924670	1,00%	2024-09-18	736 000	0
Stadshypotek	13193	0,93%	2024-10-30	3 500 000	0
Stadshypotek	142632	0,77%	2026-09-01	2 000 000	0
Stadshypotek	57356	0,83%	2025-06-30	3 095 000	0
				9 331 000	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till					0
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>9 331 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 331 000
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Övriga kortfristiga skulder				17 984	17 984
				<b>17 984</b>	<b>17 984</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				4 512	4 512
Ovriga upplupna kostnader				108 056	87 937
Förutbetalda hyror och avgifter				161 964	168 821
				<b>274 532</b>	<b>261 270</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Agnes Sjögren

Jacob Lingefjärd

Jakob Lindqvist

Johan Brinktell

Julia Tropp Román

Lars-Gunnar Gunnarsson

Marianne Björnson

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

Ted Aspvall  
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Solståndet i Göteborg, org.nr. 716409-4943

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solståndet i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30.

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 2023 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Solståndet i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Ted Aspvall  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Solståndet i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHAN BRINKTELL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-09-18 kl. 15:36:47



**JULIA KRISTINA TROPP ROMÁN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-09-28 kl. 19:24:18



**MARIANNE BJÖRNSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-09-27 kl. 16:25:33



**JAKOB LINDQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-06 kl. 13:17:29



**CARL JACOB LINGEJÄRD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-06 kl. 13:13:08



**LARS-GUNNAR GUNNARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-09-19 kl. 09:44:16



**AGNES SJÖGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-09-29 kl. 08:23:56



**TED LEONARD BERG ASPVALL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-16 kl. 13:11:24



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-17 kl. 08:34:36



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Solståndet i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TED LEONARD BERG ASPVALL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-16 kl. 13:12:38



**MALIN JOHANNESSON**

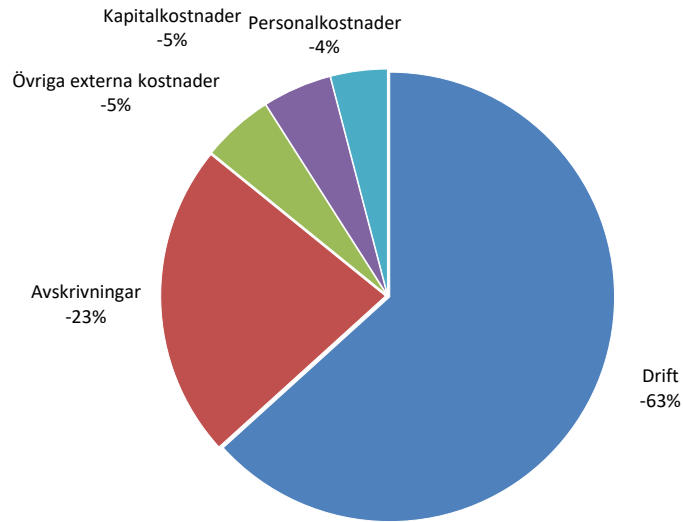
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-17 kl. 08:34:49

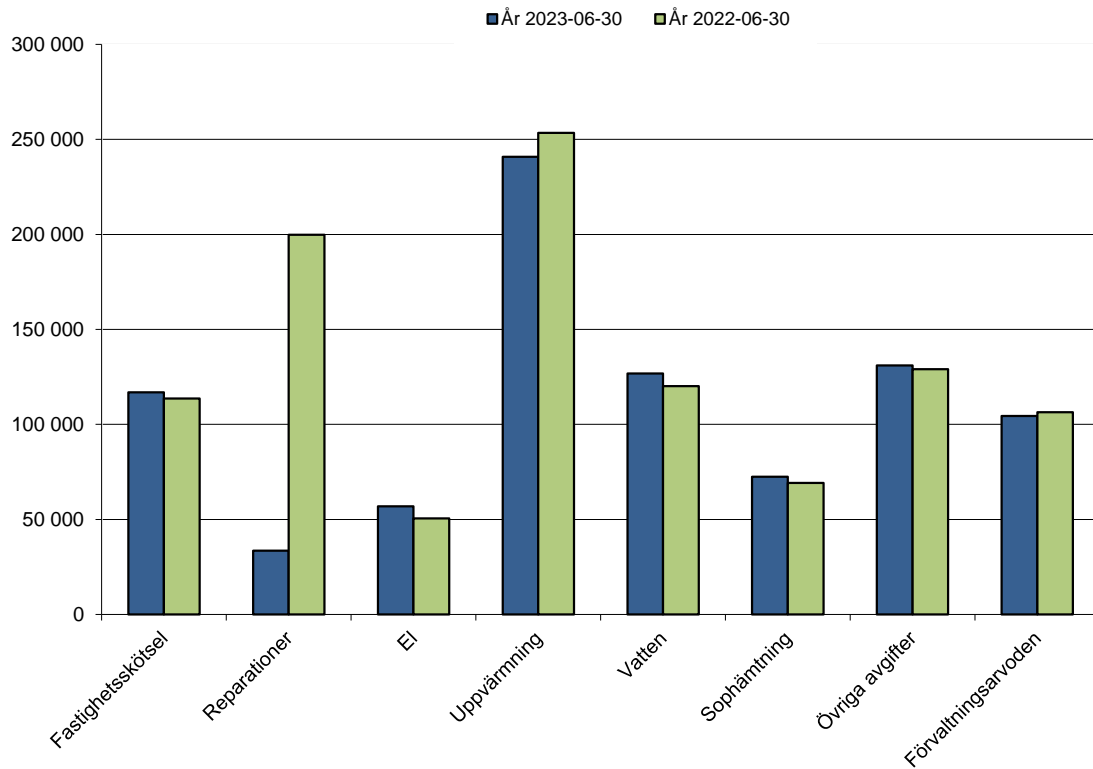




## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader





# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## 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 star något i årsredovisningen.