



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Spanjoletten i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Spanjoletten i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769636-1653 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sandarna 28:1	2022-03-24	2021

Totalt 1 objekt

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar och omfattar fastigheten efetr etapp inflytt. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-01

Antal	Benämning	Total yta m²
141	lägenheter (hyresrätt)	10 336

Totalt 141 objekt10 336

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 15 st 1 rok
- 40 st 2 rok
- 40 st 3 rok
- 33 st 4 rok
- 13 st 5 rok

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Sandarna GA:4	G:A		1 / 4	Parkering

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Johansson	Ordförande	2023-11-29	
John Torbjörnsson	Suppleant	2023-11-29	
Anna Hallernäs	Ledamot	2023-11-29	2024-04-26
Christoffer Jonsson	Ledamot	2023-11-29	
Sofie Esmyr	Suppleant	2023-11-29	
Klas Öhberg	Ledamot	2024-06-18	
Anna Mård	Ledamot	2024-04-26	2024-06-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Johansson, Sofie Esmyr samt John Torbjörnsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sofie Esmyr, Miakel Johansson, Christoffer Jonsson och Klas Öhberg

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

Någon valberedning har inte utsetts

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-29. På stämman deltog samtliga 5 röstberättigade medlemmar.
Extra stämma hölls 2024-04-26, samtliga medldemma deltog. Ytterligare en extra stämma hölls 2024-06-18 och även här deltog alla medlemmar. Båda extrastämmorna har hålts för att välja nya ledamöter enli ovan

VÄSENTLIGA HÄNDELSEr UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under räkenskapsåret har fortsatt byggnation skett.
På bokslutsdagen har man sålt 93 av totalt 141

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Fastigheten är nybyggd

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

Färdigställande samt eventuella garantiarbeten

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 0 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 0.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	-155	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	66 800	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	66 800	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	0	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	0	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	0	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	0	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 598	-31	0	0	0
Soliditet, %	0	0	0	0	0

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	0	0	0	0
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	0	0	0	0
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	0	-31 427	0	-31 427
Årets resultat, kr	-31 427	31 427	-1 597 708	-1 597 708
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-31 427	0	-1 597 708	-1 629 135
S:a eget kapital, kr	-31 427	0	-1 597 708	-1 629 135

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 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	-31 427
Årets resultat, kr	-1 597 708
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 629 135

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 629 135

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

RESULTATRÄKNING

2023-07-01
2024-06-30

2022-07-01
2023-06-30

Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 661 388	0
Övriga externa kostnader	Not 2	-801	-1
Summa Rörelsekostnader		-1 662 189	-1
Rörelseresultat		-1 662 189	-1
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	64 481	20 685 589
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	0	-20 717 015
Summa Finansiella poster		64 481	-31 426
Resultat efter finansiella poster		-1 597 708	-31 427
Resultat före skatt		-1 597 708	-31 427
Årets resultat		-1 597 708	-31 427

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 5	195 600 000	195 600 000
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 6	493 759 169	255 573 190
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		689 359 169	451 173 190
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	0	79 959
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		0	79 959
Summa Anläggningstillgångar		689 359 169	451 253 149
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 8	27 355 000	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	8 559 223	634 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 050 140	1 050 140
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		36 964 363	1 684 380
Summa Omsättningstillgångar		36 964 363	1 684 380
Summa Tillgångar		726 323 532	452 937 529

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-31 427	0
Årets resultat		-1 597 708	-31 427
Summa Ansamlad förlust		-1 629 135	-31 427
Summa Eget kapital			
		-1 629 135	-31 427

Skulder

Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	690 440 635	444 568 956
Summa Långfristiga skulder		690 440 635	444 568 956
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder	Not 12	957 032	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	36 555 000	8 400 000
Summa Kortfristiga skulder		37 512 032	8 400 000
Summa Skulder			
		727 952 667	452 968 956
Summa Eget kapital och skulder			
		726 323 532	452 937 529



KASSAFLÖDESANALYS

2023-07-01
2024-06-30

2022-07-01
2023-06-30

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 662 189	-1
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Övriga justeringar	0	20 685 589
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	0	20 685 589
Erhållen ränta	64 481	0
Erlagd ränta	-29 682 255	-306 616
Övriga poster	0	-20 717 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-31 279 963	-338 043
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-27 451 831	-950 140
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	37 512 032	-216 396 974
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	10 060 201	-217 347 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-21 219 762	-217 685 157
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-208 503 724	-255 266 574
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	79 959	20 717 015
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-208 423 765	-234 549 559
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	245 871 679	444 568 956
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-8 400 000	700 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	237 471 679	445 268 956
Årets kassaflöde	7 828 152	-6 965 760
Likvida medel vid årets början	634 240	7 600 000
Likvida medel vid årets slut	8 462 392	634 240

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

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 0 kr (0 kr).

Uppskjuten skatteskuld

År 2022 köpte föreningen samtliga andelar i Fixerad 1 AB (559093-6349) samt Fixerad 2 AB (559093-6315), som tillsammans ägde fastigheten Göteborg Sandarna 28:1 samt Göteborg Sandarna 18:4, för 193 652 426 kronor.

I anslutning till andelsförvärvet sålde Fixerad 1 AB samt Fixerad 2 AB fastigheterna till bokfört värde 22 744 548 kronor till föreningen, varefter värdet på andelarna (172 855 452) har överförts till fastigheten. Övervärdet för andelarna har överförts direkt i fastigheten i enlighet med FAR SRS policygrupp uttalande RedU9. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 172 855 452 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 2	Övriga externa kostnader	2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30

Övriga externa kostnader

Övriga förvaltningskostnader	-801	-1
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-801	-1

Not 3	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Utdelning från Fixerad 1 AB och Fixerad 2 AB	0	20 685 589
Försäljning aktier Fixerad 1 AB och Fixerad 2 AB	64 481	0
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	64 481	20 685 589

Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Nedskrivning av aktier	0	20 717 015
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	0	20 717 015

Not 5	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	0	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	195 600 000	195 600 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	0	0
	Årets investeringar	0	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	195 600 000	195 600 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	0	0
	Återförda avskrivningar	0	0
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	0	0
	<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
	Ingående uppskrivningar	0	0
	Årets uppskrivning	0	0
	Återförda uppskrivningar	0	0
	Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	0	0
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	0	0
	<i>Summa Ackumulerade uppskrivningar</i>	0	0
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	0	0
	Årets nedskrivningar	0	0
	Återförda nedskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	0	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	195 600 000	195 600 000
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	877 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	175 000 000	175 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	258 000	212 000
	<i>Summa</i>	239 258 000	176 089 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	147 179 000	147 179 000
	Varav i eget förvar	0	0

Not 6	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	255 573 190	306 616
	Årets investeringar	238 185 979	255 266 574
	Omklassificering till byggnad	0	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	493 759 169	255 573 190
Not 7	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	0	0
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	79 959	20 796 974
	Årets anskaffning	0	0
	Årets försäljning	-79 959	-20 717 015
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	0	79 959
Not 8	Kundfordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	27 355 000	0
	<i>Summa Kundfordringar</i>	27 355 000	0
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 462 392	634 240
	Skattekonto	96 831	0
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 559 223	634 240
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	0
	Förutbetalda räntekostnader	0	0
	Upplupna ränteintäkter	0	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 050 140	1 050 140
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 050 140	1 050 140

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken	4,95%	2025-03-31	690 440 635	0
			690 440 635	0
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			690 440 635	
Kortfristig del			690 440 635	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,95%	
Finns swap-avtal			Nej	

Byggnadskreditiv Utöver kreditivräntan finns även en kreditavgift på 0,2%

Not 12 Skatteskulder

2024-06-30

2023-06-30

<i>Skatteskulder</i>		
Fastighetsskatt taxering 2024	957 032	0
<i>Summa Skatteskulder</i>	957 032	0

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

2024-06-30

2023-06-30

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	36 555 000	8 400 000
<i>Summa Övriga skulder</i>	36 555 000	8 400 000

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Spanjoletten i Göteborg, org.nr. 769636-1653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spanjoletten i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 uppger, 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. 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 Spanjoletten i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30 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 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 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

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Michael Bjärnesjö
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Spanjoletten i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 15:53:36



KLAS ÖHBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 08:59:21



CHRISTOFFER JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 11:24:40



MICHAEL BJÄRNESJÖ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 19:27:43



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 10:11:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Spanjoletten i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MICHAEL BJÄRNESJÖ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 19:29:25



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 10:11:40



HSB – där möjligheterna bor

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.

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 star något i årsredovisningen.