



**Årsredovisning
2021-2022
HSB brf Alfa**



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Alfa i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716444-1805 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Krokslätt 109:28	1987-05-11	2013

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3772
29	garageplatser	0
3	p-platser	0
Totalt 78 objekt		3772

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 10 st 2 rok
- 18 st 3 rok
- 18 st 4 rok



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lennart Forsman	Ordförande	2016-11-07	
Lars Hagenfeldt	Ledamot	2019-10-30	
Anette Samuelsson	Ledamot	2018-11-01	
Ulrika Lööf	Ledamot	2021-11-03	
Emma Kling	HSB ledamot	2019-09-19	
Adam Fredriksson	Ledamot	2021-11-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anette Samuelsson, Lars Hagenfeldt.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två firmatecknare i förening eller av hela styrelsen. Firmatecknare har varit: Lennart Forsman, Anette Samuelsson, Adam Fredriksson.

Revisorer har varit: Leif Rikner med Monica Wahlström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ingrid Andersson (sammankallande), Arne Johnson och Anders Weide valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-10-26. På stämman deltog 25 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften för drift har under året varit oförändrad och uppgick till 299 kr/kvm/år. Inför budgetåret 2022/2023 höjs avgifterna med 8% till 323 kr/kvm/år.

Årsavgiften för kapital avseende de bostadsrätter som har del i föreningens lån har lämnas oförändrad och uppgick till 193 kr/kvm år. Inför budgetår 2022/2023 lämnas de oförändrade men de kan komma att behöva höjas 2024 när nästa lån skall omförhandlas.

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 stadgar 2022-02-09.

Från och med år 2015 tillämpas nya redovisningsregler enligt K2 vilket bland annat inneburit att progressiva avskrivningsplaner ej kan tillämpas. Byggnaden skrivs därför av enligt en rak plan på 120 år.

Då styrelsen anser att föreningen har ett tillräckligt kassaflöde i form av avsättning till underhållsfond för att täcka framtida underhållsbehov samt att det även finns utrymme för amortering i årsavgiften för kapital, täcks ej de ökade avskrivningarna upp av årsavgifter utan ett planerat underskott kommer att på sikt uppstå under balanserat resultat.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll/förbättringar gjorts:

- Enligt serviceavtal avseende garageport, avfallsbehållare, hissar, brandskydd
- Jordförbättring av gräsmattor och växtlådor
- Ny häckdel har planterats
- Tvättning av glaspartier vid trapphusen
- Nytt bredband
- Utredning om nya laddstationer
- Utredning om Solceller på tak

Under året har följande reparationer gjorts

- Ny övertrycksventil har monterats på varmvatteningången.
- Brandgasfläkt har gått sönder och byts ut i augusti 2022.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Garantireparationer efter femårsårsbesiktning och garantibesiktning.

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

Eftersom fastigheten är relativt nyproducerad bedömer styrelsen framtida underhålls och reparationsbehov som lågt och stabilt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 0 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	159	123	112	138	102
Skuldsättning, kr/kvm	3 348	3 394	3 438	4 328	4 374
Räntekänslighet, %	9	9	9	11	12
Energikostnad, kr/kvm	139	135	119	134	140
Driftskostnad, kr/kvm	384	402	386	370	366
Årsavgifter, kr/kvm	386	386	380	378	355
Totala intäkter, kr/kvm	603	591	577	597	562
Nettoomsättning, tkr	2 248	2 226	2 175	2 251	2 119
Resultat efter finansiella poster, tkr	-427	-865	-846	-511	-679
Soliditet, %	93	93	92	91	91

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.

Årsavgifter drift, kr/kvm

Föreningen har differentierade andelstal och årsavgiften för drift i kr/kvm (registrerade brf-ytan, 3 772 kvm) följer enligt nedan:

<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
299	299	285	270	270

Årsavgift kapital, kr/kvm

Föreningen har differentierade andelstal och årsavgiften för kapital i kr/kvm (aktuell brf-yta med kapital för resp år) följer enligt nedan:

<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
193	193	193	196	223

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	165 798 000	0	0	165 798 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	3 195 027	0	0	3 195 027
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 029 083	0	285 000	1 314 083
S:a bundet eget kapital, kr	170 022 110	0	285 000	170 307 110
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 300 041	-864 806	-285 000	-5 449 846
Årets resultat, kr	-864 806	864 806	-426 924	-426 924
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 164 847	0	-711 924	-5 876 770
S:a eget kapital, kr	164 857 263	0	-426 924	164 430 340

* Under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 285 000 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	-5 164 846
Årets resultat, kr	-426 924
Reservation till underhållsfond, kr	-285 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 876 770

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 876 770

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

Resultaträkning		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 247 706	2 228 139
Övriga rörelseintäkter	Not 2	25 090	0
Summa rörelseintäkter		2 272 796	2 228 139
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 388 870	-1 466 109
Underhållskostnader	Not 4	0	-296 941
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 052	-49 299
Personalkostnader	Not 6	-104 527	-97 603
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 027 974	-1 032 641
Summa rörelsekostnader		-2 579 423	-2 942 594
Rörelseresultat		-306 627	-714 455
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 400	2 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-122 697	-152 807
Summa finansiella poster		-120 297	-150 351
Årets resultat		-426 924	-864 806

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 175 056 355	176 059 505
Inventarier	Not 12 114 025	138 849
	<u>175 170 380</u>	<u>176 198 354</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	175 170 880	176 198 854
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 1 344	0
Övriga fordringar	Not 15 869 868	482 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 220 021	217 563
	<u>1 091 233</u>	<u>699 712</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17 1 200 000	1 200 000
Summa omsättningstillgångar	2 291 233	1 899 712
Summa tillgångar	177 462 113	178 098 566

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	168 993 027	168 993 027
Underhållsfond	1 314 083	1 029 083
	<u>170 307 110</u>	<u>170 022 110</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 449 846	-4 300 041
Årets resultat	-426 924	-864 806
	<u>-5 876 770</u>	<u>-5 164 846</u>
Summa eget kapital	164 430 340	164 857 264
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 12 453 923	7 584 028
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	175 000	5 219 895
Leverantörsskulder	133 571	155 620
Skatteskulder	731	555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>268 548</u>	<u>281 204</u>
	577 850	5 657 274
Summa skulder	13 031 773	13 241 302
Summa Eget kapital och skulder	177 462 113	178 098 566

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

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år. LED-lampor skrivs av på 12 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Differentierade insatser

Föreningen har givit köparen möjligheten att välj mellan två olika alternativ på insatsnivån. För varje bostadsrätt har därför två andelstal upprättats, ett för kapitalkostnader samt ett för driftskostnader. De som valt den högre insatsen ingår inte i föreningens lånefinansiering utan har andelstal 0 för kapital. Andelstal drift omfattar bostadsrättens andel av föreningens driftskostnader och avsättning till underhållsfond. Andelstal kapital omfattar räntekostnader samt amorteringar.

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.

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 Drift	1 128 420	1 128 420
Årsavgifter Kapital	326 856	326 856
Hyror	360 800	361 650
Elintäkter	151 631	125 456
Vattenintäkter	145 358	151 117
Övriga intäkter	134 641	134 640
	2 247 706	2 228 139
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	25 090	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokavård	379 757	437 869
Reparationer	34 946	71 953
El	240 353	224 322
Uppvärmning	199 404	199 709
Vatten	86 097	84 150
Sophämtning	67 217	79 242
Övriga avgifter	20 384	19 413
Förvaltningsarvoden	140 646	128 474
Övriga driftskostnader	220 067	220 977
	1 388 870	1 466 109
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	188 351
VVS	0	49 840
Styr och övervakning	0	58 750
	0	296 941
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	26 020	25 090
Medlemsavgifter	22 800	22 800
Övriga externa kostnader	9 232	1 409
	58 052	49 299
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	48 290	47 600
Sammanträdesersättningar	31 500	33 000
Revisorsarvode	3 500	3 500
Löner och andra ersättningar	3 000	3 000
Sociala kostnader	18 237	10 503
	104 527	97 603
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 003 150	1 003 150
Inventarier	24 824	29 491
	1 027 974	1 032 641
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	2 400	2 456
	2 400	2 456

Noter	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	121 997	152 016
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	1
Övriga finansiella kostnader	700	790
	122 697	152 807
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-426 924	-864 806
Avsättning till underhållsfond	-285 000	-285 000
Disposition ur underhållsfond	0	296 941
Resultat efter underhållspåverkan	-711 924	-852 865
Högre avskrivningar pga K2	780 762	787 673
Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	68 838	-65 192
Vara hänförligt till andel kapital		
Årsavgift kapital	326 856	326 856
Räntekostnader	-121 997	-152 016
Övriga finansiella kostnader	-700	-790
Årets amortering	-175 090	-162 860
Overskott (+), Underskott (-)	29 069	11 190
Akkumulerat överskott+/underskott- kapital*	15 191	-13 878
Varav hänförligt till andel drift		
Årsavgift drift	1 128 420	1 128 420
Övriga intäkter (Internetavgift, hyror mm)	817 520	772 863
Ränteintäkter på fastränteplacering, avräkningskonto mm	2 400	2 456
Driftskostnader	-1 525 429	-1 587 923
Underhållskostnader	0	-296 941
Fastighetsskatt	-26 020	-25 090
Avskrivningar	-27 644	-32 310
Disposition ur underhållsfond	0	296 941
Avsättning till underhållsfond	-285 000	-285 000
Overskott (+), Underskott (-)	84 247	-26 584

*regleras kommande år

Noter	2022-06-30	2021-06-30			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	119 136 844	119 136 844			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 136 844	119 136 844			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 077 339	-6 074 189			
Årets avskrivningar	-1 003 150	-1 003 150			
Utgående avskrivningar	-8 080 489	-7 077 339			
Bokfört värde byggnader	111 056 355	112 059 505			
Bokfört värde mark	64 000 000	64 000 000			
Bokfört värde byggnader och mark	175 056 355	176 059 505			
Taxeringsvärde för Krokslätt 109:28					
Byggnad - bostäder	104 000 000	89 000 000			
Byggnad - lokaler	2 602 000	2 509 000			
	106 602 000	91 509 000			
Mark - bostäder	82 000 000	83 000 000			
	82 000 000	83 000 000			
Taxeringsvärde totalt	188 602 000	174 509 000			
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar	31 289 000	31 289 000			
Not 12 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	271 556	271 556			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	271 556	271 556			
Ingående avskrivningar	-132 707	-103 216			
Årets avskrivningar	-24 824	-29 491			
Utgående avskrivningar	-157 531	-132 707			
Bokfört värde	114 025	138 849			
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 14 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	1 344	0			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	864 617	480 053			
Skattekonto	5 251	2 096			
	869 868	482 149			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	100 018	97 308			
Upplupna intäkter	120 003	120 255			
	220 021	217 563			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-05-28	2022-08-28	3 mån	0,25%	1 200 000
					1 200 000
Fastränteplacering					1 200 000
					1 200 000

Noter		2022-06-30	2021-06-30		
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	541879	0,93%	2024-12-01	2 094 763	30 000
Stadshypotek	644156	0,68%	2026-01-30	5 489 265	39 000
Stadshypotek	725704	1,24%	2026-12-30	5 044 895	106 000
				12 628 923	175 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					175 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					175 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 453 923
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 753 923
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				7 844	7 912
Ovriga upplupna kostnader				52 131	52 556
Förutbetalda hyror och avgifter				208 573	220 736
				268 548	281 204

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.
Göteborg

Adam Fredriksson

Anette Samuelsson

Emma Kling

Lars Hagenfeldt

Lennart Forsman

Ulrika Löf

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

Leif Rikner
Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Alfa i Göteborg, org.nr. 716444-1805

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Alfa 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 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 revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Alfa 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Rikner
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

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

LENNART FORSMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-10-16 kl. 11:50:30



ADAM FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-17 kl. 08:56:17



ANETTE SAMUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-15 kl. 08:49:45



LARS HAGENFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-17 kl. 09:04:46



ULRIKA LÖÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-16 kl. 13:26:39



EMMA KLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-17 kl. 11:15:14



LEIF RIKNER

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-10-18 kl. 10:07:40



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-10-20 kl. 15:12:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

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

LEIF RIKNER

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-10-18 kl. 10:08:54



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-10-20 kl. 15:14:52



Bilaga till förvaltningsberättelse

MÅL OCH VISIONER

Brf Alfa i Göteborg skall verka för att vara en bostadsrättsförening som bevarar arkitekternas vision för fastigheten ”nordisk elegans” tillsammans med en förnämlig utemiljö med en prunkande trädgård.

Föreningen skall verka för en god grannsämja och artigt tonläge. Vidare skall föreningen ha god ekonomi och sträva efter bättre villkor mot leverantörer med bibehållande av hög kvalitet. Medlemmarna skall känna delaktighet genom dialog och information.

DET GODA BOENDET

Det goda boendet ska visa sig i att medlemmar följer ordningsregler och visar hänsyn till sina grannar.

De gemensamma utrymmena skall om möjligt anpassas efter medlemmarnas önskemål.

ÖVRIG INFORMATION

Föreningens ekonomi är mycket god, se viktiga nyckeltal nedan.

Prisnivån på en av föreningens överlåtna lägenheter under förra budgetåret låg på ca 63 000 kr/kvm. Under detta budgetår har inga överlåtelser skett.

23 st av de 46 lägenheterna i föreningen står för föreningens **kapitalskuld** med ca 6 100 kr/kvm. För närvarande utgör **räntekostnad och amortering** 193 kr/kvm/år i genomsnitt för dessa lägenheter.

För aktuell och framtida administration, drift- och underhållsverksamhet som gäller föreningens ansvar har **årsavgiften** varit 299 kr/kvm/år i genomsnitt. För kommande budgetår kommer årsavgiften att höjas till ca 323 kr/kvm/år i genomsnitt.

Förbrukning av el, kallvatten och varmvatten mäts och betalas individuellt för varje lägenhet.

Åtgärder efter **Garantibesiktning** som utfördes föregående budgetår har fortsatt under detta år. Alla åtgärder med anledning av besiktningen förväntas vara avslutade under nästa budgetår.

Underhållsplanen är ett viktigt redskap för att se till att tillräckliga medel skall finnas tillgängliga vid rätt tidpunkt. Hantering av underhållsplanen stöds av ett bra verktyg på HSB-portalen.

En översyn av planen gjordes under våren 2022.

Underhållet under året har varit främst inriktat på förbättring av gräsmattor och blomlådor på gården.

De utvändiga glaspartierna i trapphusen har tvättats och en ny häck har planterats mot gatan. Nytt bredband och ny router har installerats.

Förslag på nya laddstationer och solceller har 2 arbetsgrupper tagit fram som kommer att presenteras i anslutning till årsmötet

Avtalen ses kontinuerligt över och omförhandlas om det är fördelaktigt. Förmodligen kommer avtalet för fastighetsskötsel att omförhandlas alternativt ny leverantör.

Styrelsen har ett regelbundet informationsutskick, **Alfabladet**. Bladet skickas ut till alla via mejl eller brevlåda och läggs också ut på HSB-portalen.