



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Skaftö i Göteborg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Skaftö i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769627-1233 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sannegården 70:5	2013-11-07	2019

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. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	56
25	garageplatser	699
1	p-platser	0
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3567
1	Gemensamhetslokal	62
Totalt 75 objekt		4384

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 5 st 1.5 rok, 19 st 2 rok, 22 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Sannegården GA:10	G:A	716444-8453	4485 / 537624	Sopsugterminal med erforderlig utrustning, Ledningar för sopsug inklusive ventiler

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Conny Persson	Ordförande	2021-12-21	
Tomas Edström	Ledamot	2021-12-21	
Jonas Heiker	Ledamot	2021-12-21	2022-12-18
Ulrica Cullen	Ledamot	2022-12-27	
Johanna Leijon	HSB-Ledamot	2020-12-02	
Emelie Gyllencreutz	Ledamot	2020-12-13	
Erik Johansson	Ledamot	2021-12-21	2022-12-18
Annie Lovisa Andersson	Ledamot	2022-12-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Conny Persson och Tomas Edström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Conny Persson, Ulrica Cullen, Emelie Gyllencreutz.

Firman tecknas av två firmatecknare i förening, i enlighet med stadgar 2011.

Revisorer har varit: Birgitta Läckström med Claes Sundmark som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ingvar Brattefjäll (sammankallande) och Tommy Tomth, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-22. På stämman deltog 35 medlemmar varav 25 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +10% 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 den 2022-02-08.

Den på årstämman 2022/2023 valda styrelsen har under året bland annat jobbat med de övriga frågor som togs upp på stämman. (Målning trapphus/Skador Garageport, Informationsmöte, Arbetsgrupper, Aktiviteter, Värmeproblem, Vattenproblem, Avloppsproblem, Hjärtstartare, Dörrlåspöblem, Telia kanaler)

Styrelsen hade ett möte med Serneke och HSB Garantigrupp där vi gick igenom statusen på ett antal öppna felanmälningar. Detta har resulterat i att många felanmälningar har åtgärdats samt att några resulterade i att de ska tas upp vid 5-årsbesiktningen 2024. Styrelsen har fortlöpande dialog med HSB så att ledtiden för att åtgärda felanmälningar kan minskas.

Föreningens trädgårdsgrupp har jobbat vidare med vår utemiljö på ett fördömligt sätt.

Föreningens ekonomi har varit god och vi har kunnat amortera 1 027 250 kr under året men vi ser kostnadsökningar på i stort sätt alla kostnadsslag och har därför aviserat höjning av avgiften från 1 juli med 10%, likaså har avgifterna för kall- och varmvatten höjts med 10%. Elavgifterna kommer att ses över från årsskiftet. Ett av våra lån kommer att sättas om under hösten till högre ränta än idag.

Styrelsen har startat ett arbete med att sänka driftskostnaderna med 20% under nästa budgetår.

Ett informationsmöte med högt deltagande hölls i april. I övrigt har Information till boende har skett via hemsidan, maillistan, samt våra digitala och analoga anslagstavlor. Boende som inte är med på maillistan har fått viktig information via postlådan.

Sammankomstgruppen har startats och har haft aktiviteter under året.

Färjenäsparken med strandpromenaden framför våra hus så gott som färdigställs under året.

Årtal	Ändamål
2021	TV övervakning Garage och källare
2021	Elbilsladdplatser
2022	Grindar uteplatser
2023	TV i föreningslokalen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	105	164	161	114	3
Skuldsättning, kr/kvm	11 058	11 169	11 339	11 990	11 432
Räntekänslighet, %	22	23	24	28	875
Energikostnad, kr/kvm	187	142	142	130	4
Driftskostnad, kr/kvm	467	414	396	333	7
Årsavgifter, kr/kvm	498	497	497	487	487
Totala intäkter, kr/kvm	752	684	685	573	14
Nettoomsättning, tkr	2 612	2 513	2 511	2 111	51
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 327	-2 975	-2 949	-3 106	10
Soliditet, %	87	86	86	85	28

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	266 214 500	0	0	266 214 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	703 000	0	101 894	804 894
S:a bundet eget kapital, kr	266 917 500	0	101 894	267 019 394
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 425 209	-2 975 336	-101 894	-10 502 438
Årets resultat, kr	-2 975 336	2 975 336	-3 327 451	-3 327 451
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 400 545	0	-3 429 345	-13 829 889
S:a eget kapital, kr	256 516 955	0	-3 327 451	253 189 505

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 234 000 kr samt ianspråktagande skett med 132 106 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	-10 400 544
Årets resultat, kr	-3 327 451
Reservation till underhållsfond, kr	-234 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	132 106
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-13 829 889

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-13 829 889

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

		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 612 233	2 512 587
Övriga rörelseintäkter	Not 2	116 410	8 201
Summa rörelseintäkter		2 728 643	2 520 788
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 622 775	-1 466 098
Underhållskostnader	Not 4	-132 106	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 344	-57 916
Personalkostnader	Not 6	-159 475	-80 754
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-3 578 120	-3 578 120
Summa rörelsekostnader		-5 565 820	-5 182 888
Rörelseresultat		-2 837 177	-2 662 100
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	575	574
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-490 849	-313 810
Summa finansiella poster		-490 274	-313 236
Årets resultat	Not 10	-3 327 451	-2 975 336

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 293 136 609	296 681 181
Inventarier	Not 12 <u>79 032</u>	<u>112 580</u>
	293 215 641	296 793 761
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	293 216 141	296 794 261
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 2 774	0
Övriga fordringar	Not 15 559 469	1 296 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 <u>262 572</u>	<u>267 494</u>
	824 814	1 563 829
Kassa och bank	5 014	7 102
Summa omsättningstillgångar	829 828	1 570 930
Summa tillgångar	294 045 969	298 365 192

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	266 214 500	266 214 500
Underhållsfond	804 894	703 000
	<u>267 019 394</u>	<u>266 917 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-10 502 438	-7 425 209
Årets resultat	-3 327 451	-2 975 336
	<u>-13 829 889</u>	<u>-10 400 544</u>
Summa eget kapital	253 189 505	256 516 956
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 14 245 999	26 287 335
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	25 885 085	14 870 999
Leverantörsskulder	193 645	280 619
Skatteskulder	4 694	4 112
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 50 513	52 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 476 528	352 780
	<u>26 610 465</u>	<u>15 560 901</u>
Summa skulder	40 856 464	41 848 236
Summa Eget kapital och skulder	294 045 969	298 365 192

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	1,49%
Ombyggnad	10,00%
Markanläggningar	6,67%
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.

Uppskjuten skatt

Under 2017 förvärvade föreningen samtliga aktier i Bostäder i Sannegården 70:5 AB, 559090-6219, vilken ägde fastigheten Sannegården 70:5, för 43 132 738 kronor. Bolaget sålde fastigheten för bokfört värde 26 917 262 kronor till föreningen varefter värdet har överförts till fastigheten med motsvarande belopp. Övervärdet på aktierna har överförts direkt i fastigheten i enlighet med FAR SRS policygrupp uttalande RedU9.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 43 082 738 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.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 808 581	1 773 202
Hyror	457 498	422 224
Elintäkter	136 808	107 547
Vattenintäkter	85 272	85 534
Internetavgift	124 074	124 080
	2 612 233	2 512 587
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	116 410	8 201
*Varav elstöd	96 439	0
*Varav Försäkringsersättning	19 971	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	281 495	271 763
Reparationer	100 599	101 426
El	378 815	236 292
Uppvärmning	194 145	188 691
Vatten	105 163	98 785
Sophämtning	0	78 661
Övriga avgifter	213 281	206 650
Förvaltningsarvoden	131 317	128 273
Övriga driftskostnader	217 960	155 557
	1 622 775	1 466 098
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	71 250	0
VVS	60 856	0
	132 106	0
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	29 890	29 890
Medlemsavgifter	23 105	23 100
Övriga externa kostnader	20 350	4 926
	73 344	57 916

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	90 000	37 500
Sammanträdesersättningar	21 960	7 750
Revisorsarvode	10 000	5 000
Löner och andra ersättningar	3 000	3 000
Sociala kostnader	28 015	19 958
Kurser och konferenser	6 500	7 546
	159 475	80 754
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	3 527 683	3 527 683
Markanläggningar	16 889	16 889
Inventarier	33 548	33 548
	3 578 120	3 578 120
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	367	0
Övriga ränteintäkter	208	574
	575	574
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	486 591	311 379
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	2
Övriga finansiella kostnader	4 258	2 429
	490 849	313 810
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-3 327 451	-2 975 336
Avsättning till underhållsfond	-234 000	-252 000
Disposition ur underhållsfond	132 106	0
Resultat efter underhållspåverkan	-3 429 345	-3 227 336

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	237 019 019	236 975 216
Årets investeringar	0	43 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 019 019	237 019 019
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 574 289	-7 046 606
Årets avskrivningar	-3 527 683	-3 527 683
Utgående avskrivningar	-14 101 972	-10 574 289
Bokfört värde byggnader	222 917 047	226 444 730
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	253 340	0
Årets investeringar	0	253 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	253 340	253 340
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 889	0
Årets avskrivningar	-16 889	-16 889
Utgående avskrivningar	-33 778	-16 889
Bokfört värde markanläggningar	219 562	236 451
Bokfört värde mark	70 000 000	70 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	293 136 609	296 681 181
Taxeringsvärde för Sannegården 70:5		
Byggnad - bostäder	98 000 000	98 000 000
Byggnad - lokaler	2 863 000	2 863 000
	100 863 000	100 863 000
Mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
Mark - lokaler	126 000	126 000
	44 126 000	44 126 000
Taxeringsvärde totalt	144 989 000	144 989 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	167 733	95 469
Årets investeringar	0	72 264
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 733	167 733
Ingående avskrivningar	-55 153	-21 605
Årets avskrivningar	-33 548	-33 548
Utgående avskrivningar	-88 701	-55 153
Bokfört värde	79 032	112 580
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2023-06-30	2022-06-30			
Not 14 Kundfordringar						
	Hyres och avgiftsfordringar	2 774	0			
		2 774	0			
Not 15 Övriga fordringar						
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	432 275	1 188 807			
	Skattekonto	127 194	107 528			
		559 469	1 296 335			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	262 572	267 494			
		262 572	267 494			
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Danske Bank	13020122570	0,80%	2024-12-30	14 246 000	0
	Nordea Hypotek AB	39758321358	4,18%	2023-12-29	13 843 750	0
	Nordea Hypotek AB	39798266595	0,50%	2023-12-20	12 041 335	125 000
					40 131 085	125 000
	Nästa års amortering beräknas uppgå till					125 000
	Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					25 760 085
	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					25 885 085
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 246 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					39 506 085
Not 18 Övriga kortfristiga skulder						
	Mervärdesskatt				26 013	27 890
	Övriga kortfristiga skulder				24 500	24 500
					50 513	52 391
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Övriga upplupna kostnader				161 390	108 638
	Förutbetalda hyror och avgifter				315 138	244 142
					476 528	352 780

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg

Annie Lovisa Andersson

Conny Persson

Emelie Gyllencreutz

Johanna Leijon

Tomas Edström

Ulrica Cullen

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

Birgitta Läckström
Av föreningen vald revisor

Josefine Wiebe
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skaftö i Göteborg, org.nr. 769627-1233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skaftö i Göteborg för räkenskapsåret 2022-2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Skaftö i Göteborg för räkenskapsåret 2022-2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Birgitta Läckström
Av förening vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

CONNY PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 12:02:27



TOMAS EDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-03 kl. 08:56:23



JOHANNA LEIJON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 13:43:42



ULRICA CULLEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-10 kl. 10:17:10



EMELIE GYLLENCREUTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-04 kl. 19:08:35



ANNIE LOVISA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-10 kl. 09:08:06



BIRGITTA LÄCKSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 21:26:19



JOSEFIN WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-12 kl. 12:57:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

BIRGITTA LÄCKSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 21:23:27



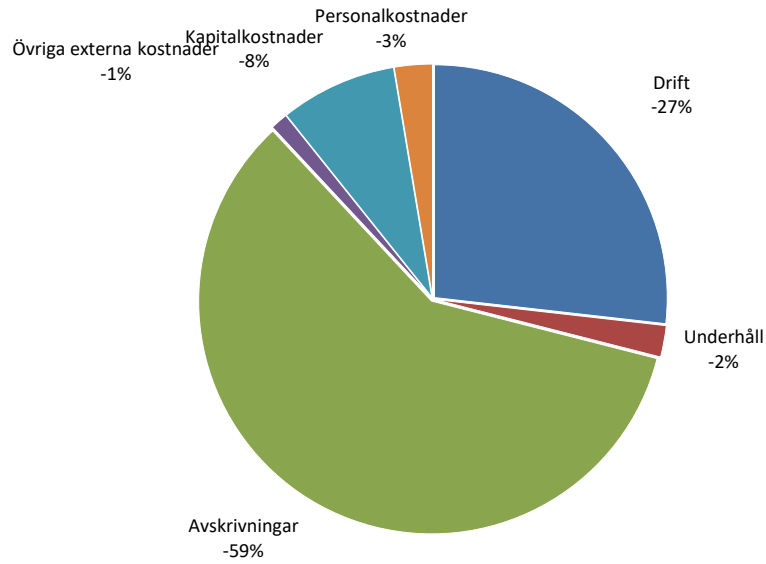
JOSEFIN WIEBE

Bolagsrevisor

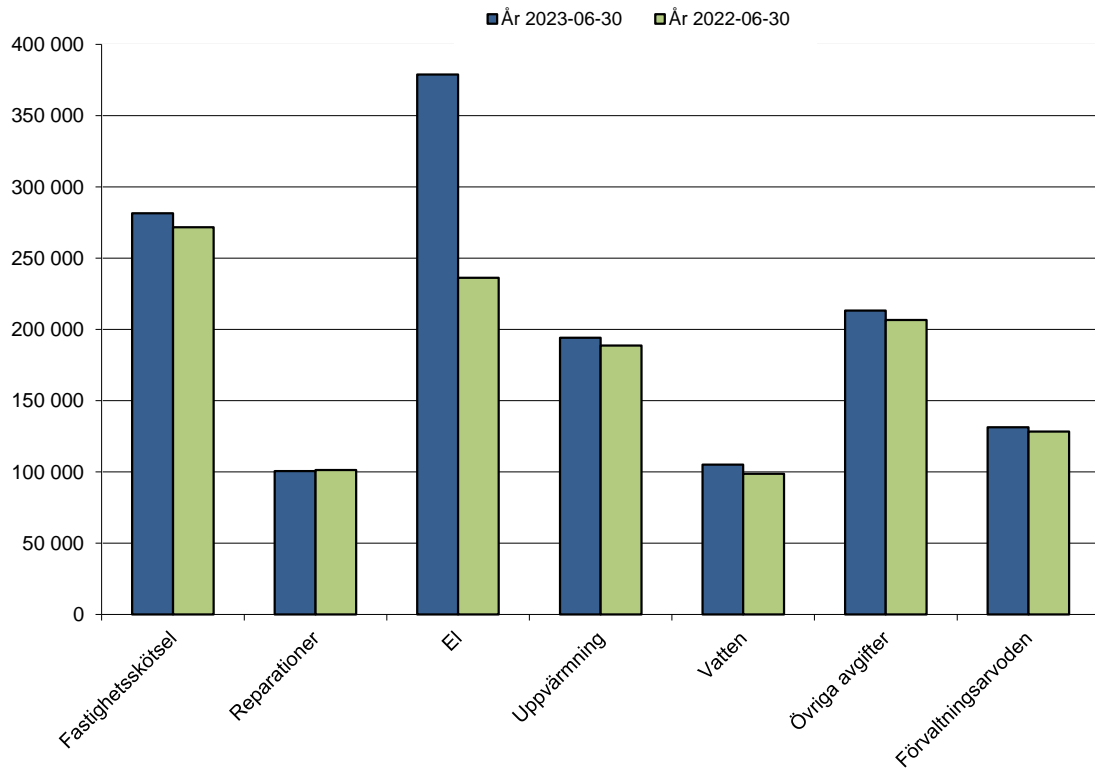
E-signerade med BankID: 2023-10-12 kl. 12:58:18



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.

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.