



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Nybygget i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nybygget i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8956 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1933. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stigberget 34:6	1933-05-20	1930
Stigberget 34:7	1933-05-20	1930
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
145	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6152
25	p-platser	0
Totalt 170 objekt		6152

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 96 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Martin Melander	Ordförande		
Annika Wallin	HSB-Ledamot		2022-10-10
Marie Almgren	Ledamot		
Anders Jansson	Ledamot		
Jesper Sundell	Ledamot		2022-06-21
Henrik Lillberg	Ledamot		
Karin Funegård	Ledamot	2022-06-21	
Angelica Thuresson	HSB-Ledamot	2022-10-11	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Melander, Marie Almgren, Henrik Lillberg och Anders Jansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Martin Melander, Marie Almgren, Anders Jansson, Jesper Sundell, Henrik Lillberg.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Kalle Ström med Gustav Jönsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Victor Johansson (sammankallande) och Viktor Robertsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 14 medlemmar varav 13 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-18.

Installation och driftsättande av postboxar.

Installation av nya säkerhetsdörrar samt lås i 140 av föreningens lägenhetsdörrar.

Pågående OVK arbete.

Undersökande arbete gällande laddstolpar till parkeringen pågår.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1985	Byttes samtliga V/A-stammar i kök och badrum och i samband med detta renoverades kök och badrum även tvättstugan renoverades, detta år tillkom balkongerna.
1993	Målning av fasad, fönster och sockel.
1999	Datoriserad fjärrvärmecentral (DUC) och förbättrad ventilation i tvättstugan.
2000	Uppgradering av kabel-tv nät (com hem)
2004	Målning av fasad, fönster och balkonger,
2006	Byte av spiskåpor och fläktar, nya portar mot Fjällgatan
2008	Energibesiktning genomförd. I samband med detta byttes vissa fläktar och spiskåpor ut, butikslokal (Topp tyg) ombyggd till lägenhet.
2009	Renovering av trapphus, Amortering av lån 2.3 milj
2011	Nyproduktion av 5st bostadsrätter.
2013	Installation av nytt fastighetsnät för bredband, TV och telefoni. Renovering av tvättstuga och bastu.
2014	Nytt cykelhus, tvätt av fasad
2020	Införande av IMD-el
2021	Byte av fönster och balkongdörrar samt renovering av fasaden.
2022	Byte av lägenhetsdörrar samt lås, i samband med detta installerades även lägenhetsboxar.

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

Årtal	Ändamål
2023	Takbesiktning
2023	Se över belysning i källare och vind
2024	Tak renovering

Planering inför kommande takrenoveing/besiktning.

Se över belysning i källare och vind.

Undersöker behovet av kabel-tv installationen, då den i dag mer eller mindre ersätts av digitala tjänster.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 214 och under året har det tillkommit 28 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 216.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	240	281	352	341	308
Skuldsättning, kr/kvm	4 529	4 562	4 107	1 370	1 687
Räntekänslighet, %	5	5	5	2	2
Energikostnad, kr/kvm	290	254	191	169	176
Driftskostnad, kr/kvm	631	589	505	497	493
Årsavgifter, kr/kvm	850	833	833	833	817
Totala intäkter, kr/kvm	937	921	904	877	853
Nettoomsättning, tkr	5 760	5 666	5 548	5 396	5 244
Resultat efter finansiella poster, tkr	15	277	-853	1 559	1 404
Soliditet, %	43	43	45	71	65

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	157 897	0	0	157 897
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	14 463 037	0	0	14 463 037
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 769 370	0	410 494	4 179 864
S:a bundet eget kapital, kr	18 390 304	0	410 494	18 800 798
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 860 173	276 584	-410 494	3 726 263
Årets resultat, kr	276 584	-276 584	14 965	14 965
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 136 757	0	-395 529	3 741 228
S:a eget kapital, kr	22 527 061	0	14 965	22 542 026

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 189 506 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	4 136 757
Årets resultat, kr	14 965
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	189 506
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 741 228

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 741 228

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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 760 347	5 666 457
Övriga rörelseintäkter	Not 2	3 323	1 801
Summa rörelseintäkter		5 763 670	5 668 258
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 592 999	-3 346 409
Underhållskostnader	Not 4	-189 506	-240 125
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 885	-275 052
Personalkostnader	Not 6	-151 172	-132 323
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 271 759	-1 213 431
Summa rörelsekostnader		-5 493 320	-5 207 341
Rörelseresultat		270 350	460 917
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	865	673
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-256 249	-185 006
Summa finansiella poster		-255 384	-184 333
Årets resultat	Not 10	14 965	276 584

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 46 773 509	45 605 487
Inventarier	Not 12 13 687	18 249
	<u>46 787 196</u>	<u>45 623 736</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 4 240	4 389
	<u>4 240</u>	<u>4 389</u>
Summa anläggningstillgångar	46 791 436	45 628 125
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 2 090	1 266
Övriga fordringar	Not 15 4 766 583	6 043 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 460 730	470 060
	<u>5 229 403</u>	<u>6 515 123</u>
Summa omsättningstillgångar	5 229 403	6 515 123
Summa tillgångar	52 020 839	52 143 248

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	14 620 934	14 620 934
Underhållsfond	4 179 864	3 769 370
	<u>18 800 798</u>	<u>18 390 304</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 726 263	3 860 173
Årets resultat	14 965	276 584
	<u>3 741 229</u>	<u>4 136 757</u>
Summa eget kapital	22 542 027	22 527 061
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 13 675 000	19 637 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 14 189 130	8 426 630
Leverantörsskulder	502 330	504 366
Skatteskulder	19 478	16 074
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 12 600	12 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 080 275	1 019 017
	<u>15 803 813</u>	<u>9 978 687</u>
Summa skulder	29 478 813	29 616 187
Summa Eget kapital och skulder	52 020 839	52 143 248

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

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,04%
Inventarier	20,00%

Intäktsredovisning

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

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 13 140 283 kr (13 140 283 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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 227 080	5 124 696
Hyror	183 450	170 124
Elintäkter	260 382	290 410
Ovriga intäkter	89 435	81 227
	5 760 347	5 666 457
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	3 323	1 801
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	475 628	510 388
Reparationer	167 798	198 657
El	779 889	512 529
Uppvärmning	783 303	839 656
Vatten	220 103	213 012
Sophämtning	336 165	266 992
Ovriga avgifter	167 446	164 067
Förvaltningsarvoden	403 843	358 246
Tomträttsavgäld	36 243	35 154
Övriga driftskostnader	222 581	247 707
	3 592 999	3 346 409
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	171 318	168 625
El och tele	18 188	0
Markytor	0	71 500
	189 506	240 125
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	220 255	211 555
Medlemsavgifter	52 500	52 500
Övriga externa kostnader	15 130	10 997
	287 885	275 052
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	63 250	54 375
Sammanträdesersättningar	36 750	33 800
Revisorsarvode	10 000	10 000
Löner och andra ersättningar	6 000	3 000
Sociala kostnader	35 172	31 148
	151 172	132 323
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 267 197	1 208 869
Inventarier	4 562	4 562
	1 271 759	1 213 431
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	126	0
Övriga ränteintäkter	739	673
	865	673
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	255 449	160 152
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	299
Övriga finansiella kostnader	800	24 555
	256 249	185 006
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	14 965	276 584
Avsättning till underhållsfond	-600 000	-600 000
Disposition ur underhållsfond	189 506	240 125
Resultat efter underhållspåverkan	-395 529	-83 291

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	59 576 989	59 576 989
Årets investeringar	2 435 219	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 012 208	59 576 989
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 649 502	-13 440 633
Årets avskrivningar	-1 267 197	-1 208 869
Utgående avskrivningar	-15 916 699	-14 649 502
Bokfört värde byggnader	46 095 509	44 927 487
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	19 000	19 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 000	19 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 000	-19 000
Utgående avskrivningar	-19 000	-19 000
Bokfört värde mark	678 000	678 000
Bokfört värde byggnader och mark	46 773 509	45 605 487
Taxeringsvärde för Stigberget 34:6 och 34:7		
Byggnad - bostäder	79 000 000	69 000 000
	79 000 000	69 000 000
Mark - bostäder	102 000 000	91 000 000
	102 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde totalt	181 000 000	160 000 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	28 263 000	28 263 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	65 599	42 788
Årets investeringar	0	22 811
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 599	65 599
Ingående avskrivningar	-47 350	-42 788
Årets avskrivningar	-4 562	-4 562
Utgående avskrivningar	-51 912	-47 350
Bokfört värde	13 687	18 249
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
5 andelar i Fonus	3 740	3 889
	4 240	4 389
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	2 090	1 266
	2 090	1 266

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	4 643 292	5 920 986			
Skattekonto	123 291	122 811			
	4 766 583	6 043 797			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	356 603	352 814			
Upplupna intäkter	104 127	117 246			
	460 730	470 060			
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Länenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
*Nordea Hypotek A 39758261037		2,03%	2023-04-06	4 725 000	50 000
*Nordea Hypotek A 39788975496		0,80%	2023-03-15	5 862 500	50 000
Nordea Hypotek AB 39788978029		0,75%	2024-04-17	5 875 000	50 000
*SE-Banken Bolån 30466527		3,08%	2023-01-28	3 501 630	0
Stadshypotek 159755		0,95%	2025-12-01	7 900 000	50 000
				27 864 130	200 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					200 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					13 989 130
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					14 189 130
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 675 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					26 864 130
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder	12 600	12 600			
	12 600	12 600			
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader	39 266	19 802			
Ovriga upplupna kostnader	505 583	501 023			
Förutbetalda hyror och avgifter	535 426	498 192			
	1 080 275	1 019 017			

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Anders Jansson

Angelica Thuresson

Henrik Lillberg

Karin Funegård

Marie Elisabeth Almgren

Martin Melander

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

Kalle Ström
Av föreningen vald revisor

Laila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nybygget i Göteborg, org.nr. 757200-8956

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nybygget i Göteborg för räkenskapsåret 2022.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Nybygget i Göteborg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kalle Ström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

MARTIN MELANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 18:00:04



KARIN FUNEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 17:55:21



ANGELICA THURESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 11:11:41



HENRIK LILLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 11:00:43



MARIE ELISABETH ALMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 11:24:45



ANDERS JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 10:22:42



KALLE STRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 07:50:22



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 08:27:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

KALLE STRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 07:53:58



LAILA PEDERSEN

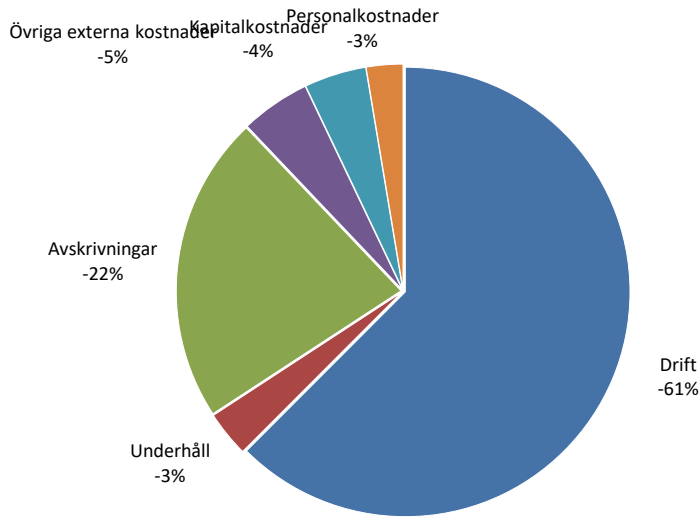
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 08:28:02

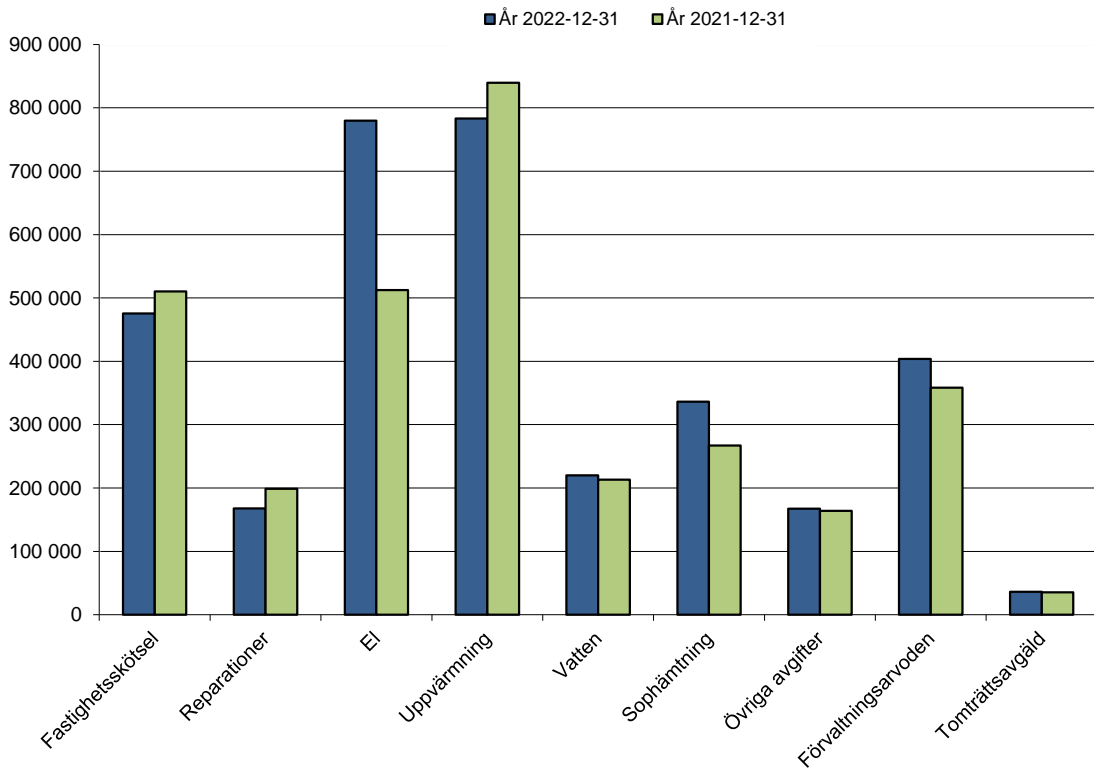




Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en 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

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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