



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Helagsfjället

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Helagsfjället 1930 i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9228 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 2019-02-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bagaregården 37:11	1933-11-07	1930

#### **Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 <sup>2</sup>
73	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3475
<b>Totalt 73 objekt</b>		<b>3475</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 25 st 2 rok, 10 st 3 rok, 1 st 4 rok, 1 st 5 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tommy Branner	Ordförande	2019-05-15
Kristian Isberg	Ledamot	2021-05-26
Rasmus Halldin	Ledamot	2021-07-20
Linnea Kristenson	Ledamot	2021-07-20
Fredrik Christofferson	Ledamot	2020-07-02
Fredrik Nyhlén	Ledamot	2019-05-15
Christian Olegård	Ledamot	2022-08-11
Stefania Citraro	Ledamot	2022-08-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Branner, Rasmus Halldin, Fredrik Nyhlén, Linnea Kristenson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Tommy Branner, Lars Sundqvist, Rasmus Halldin, Fredrik Christofferson, Fredrik Nyhlén.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Leif Bengt-Olof Skårman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Carl Hahne (sammankallande) och Theresia Höglund, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. På stämman deltog 12 medlemmar varav 10 var röstberättigade.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +12% 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 den 2022-10-25.

Under året har både vår- och höststädning genomfört där föreningens gemensamma utrymmen och gården städats samt rustats upp. Vidare har föreningen haft ett försenat 90-års firande som blev en lyckad tillställning med god uppslutning av medlemmarna. Det bjöds på skaldjursbuffé och livemusik.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Renovering av fasad och tak mot Sofiagatan
2016	Renovering av fasad och tak mot gården
2017	Relining av avloppsrör i bottenplattan, uppgång 54H till 56L
2018	Relining av avloppsrör i bottenplattan, uppgång 48A till 52G
2019	Byte av expansionskärl, reparation av sprickor i balkongstolpar och betongfundament
2020	Omsättning kullersten, slamsugning av brunnar, byte av brunnslock
2022	Byte av balkongdörrar, byte av fönster mot Sofiagatan, byte av takfönster, balkonginfästningar kontrollerade, OVK, nytt barnvagnsrum, ny dörr till soprum.

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

Inom en 5 års horisont ser föreningen på att måla om fasaden och eventuellt byta fönster mot innergården samt södergaveln.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	369	379	357	374	405
Skuldsättning, kr/kvm	6 231	5 759	5 833	5 908	5 983
Räntekänslighet, %	7	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	198	178	146	153	154
Driftskostnad, kr/kvm	466	439	428	452	376
Årsavgifter, kr/kvm	900	900	874	874	874
Totala intäkter, kr/kvm	922	906	884	920	875
Nettoomsättning, tkr	3 205	3 148	3 043	3 050	3 040
Resultat efter finansiella poster, tkr	517	746	681	653	832
Soliditet, %	15	13	12	9	7

### **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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	80 259	0	0	80 259
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	472 362	0	0	472 362
Uppskrivningsfond, kr	1 746 000	0	0	1 746 000
Underhållsfond, kr	1 984 299	0	407 625	2 391 924
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 282 920</b>	<b>0</b>	<b>407 625</b>	<b>4 690 545</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 447 464	745 588	-407 625	-1 109 501
Årets resultat, kr	745 588	-745 588	517 400	517 400
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-701 876</b>	<b>0</b>	<b>109 775</b>	<b>-592 101</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 581 044</b>	<b>0</b>	<b>517 400</b>	<b>4 098 444</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 92 375 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	-701 876
Årets resultat, kr	517 400
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	92 375
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-592 101</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-592 101</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 204 875	3 148 133
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 204 875</b>	<b>3 148 133</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 443 361	-1 386 330
Underhållskostnader	Not 3	-92 375	-47 768
Övriga externa kostnader	Not 4	-177 002	-138 907
Personalkostnader	Not 5	-125 539	-123 988
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-672 970	-524 708
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 511 247</b>	<b>-2 221 701</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>693 628</b>	<b>926 432</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	471	1 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-176 699	-181 844
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-176 228</b>	<b>-180 844</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 9	<b>517 400</b>	<b>745 588</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 24 711 007	19 453 498
Inventarier	Not 11 0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12 0	3 125 668
	<u>24 711 007</u>	<u>3 125 668</u>
	24 711 007	22 579 166
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	<b>24 711 507</b>	<b>22 579 666</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 9 378	5 629
Övriga fordringar	Not 15 1 900 439	3 705 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 165 549	138 444
	<u>2 075 366</u>	<u>3 849 651</u>
	2 075 366	3 849 651
Kortfristiga placeringar	Not 17 0	500 000
Summa omsättningstillgångar	<b>2 075 366</b>	<b>4 349 651</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>26 786 873</b>	<b>26 929 317</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	552 621	552 621
Uppskrivningsfond	1 746 000	1 746 000
Underhållsfond	2 391 924	1 984 299
	<u>4 690 545</u>	<u>4 282 920</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 109 502	-1 447 464
Årets resultat	517 400	745 588
	<u>-592 101</u>	<u>-701 877</u>
Summa eget kapital	<b>4 098 444</b>	<b>3 581 043</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 13 166 106	6 168 466
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8 485 594	13 842 330
Leverantörsskulder	562 161	184 971
Skatteskulder	9 470	8 101
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 0	1 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 465 098	3 143 393
	<u>9 522 323</u>	<u>17 179 808</u>
Summa skulder	<b>22 688 429</b>	<b>23 348 274</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>26 786 873</b>	<b>26 929 317</b>

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

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

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,88%
Relining källarledning del 1 & 2	3,33%
Fönster, fönsterdörrar	2,50%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

**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. Reservering 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 11 363 161 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
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 127 524	3 127 524
Hyror	3 600	4 905
Bredbandsanslutning	25 620	0
Övriga intäkter	48 131	15 704
	<b>3 204 875</b>	<b>3 148 133</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	192 926	216 295
Reparationer	153 906	135 075
El	114 015	71 708
Uppvärmning	354 957	379 931
Vatten	218 178	166 101
Sophämtning	103 978	108 938
Övriga avgifter	124 135	120 039
Förvaltningsarvoden	141 294	151 406
Övriga driftskostnader	39 972	36 838
	<b>1 443 361</b>	<b>1 386 330</b>
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
VVS	92 375	0
Byggnad utvändigt	0	47 768
	<b>92 375</b>	<b>47 768</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	110 887	106 507
Medlemsavgifter	30 900	30 900
Övriga externa kostnader	35 215	1 500
	<b>177 002</b>	<b>138 907</b>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	82 110	80 920
Revisorsarvode	2 750	2 750
Löner och andra ersättningar	3 300	3 300
Sociala kostnader	27 112	26 740
Kurser och konferenser	10 267	10 278
	<b>125 539</b>	<b>123 988</b>
<b>Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	672 970	524 708
	<b>672 970</b>	<b>524 708</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	12	0
Övriga ränteintäkter	459	1 000
	<b>471</b>	<b>1 000</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	176 174	181 364
Övriga finansiella kostnader	525	480
	<b>176 699</b>	<b>181 844</b>
<b>Not 9 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>517 400</b>	<b>745 588</b>
Reservering till underhållsfond	-500 000	-500 000
Disposition ur underhållsfond	92 375	47 768
Resultat efter underhållspåverkan	109 775	293 356

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	26 679 197	26 679 197
Årets investeringar	5 930 479	0
Årets utrangering fönster/fönsterdörrar Sofiagatan samt takfönster	-360 315	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 249 361	26 679 197
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 225 699	-8 700 991
Årets avskrivningar	-672 970	-524 708
Årets utrangering på ack.avskrivningar	360 315	0
Utgående avskrivningar	-9 538 354	-9 225 699
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>22 711 007</b>	<b>17 453 498</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>24 711 007</b>	<b>19 453 498</b>
Taxeringsvärde för Bagaregården 37:11		
Byggnad - bostäder	41 000 000	38 000 000
	41 000 000	38 000 000
Mark - bostäder	50 000 000	49 000 000
	50 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde totalt	91 000 000	87 000 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	25 733 000	25 733 000
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	8 510	8 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 510	8 510
Ingående avskrivningar	-8 510	-8 510
Utgående avskrivningar	-8 510	-8 510
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
<b>Fönster och fönsterdörrar mot Sofiagatan</b>		
Ingående värde	3 125 668	0
Årets kostnader	2 804 811	3 125 668
Aktivering kostnad avslutat projekt	-5 930 479	0
Utgående värde	0	3 125 668
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
<b>Not 14 Kundfordringar</b>		
Hyses och avgiftsfordringar	0	5 629
Övriga kundfordringar	9 378	0
	9 378	5 629
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 882 022	3 693 930
Skattekonto	12 509	11 648
Övrigt	5 908	0
	1 900 439	3 705 578
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	165 549	131 807
Upplupna intäkter	0	6 637
	165 549	138 444
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>		
Fasträntepaceringar	0	500 000
	0	500 000

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

**Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39758246348	0,64%	2024-01-17	7 496 177	183 204
Nordea Hypotek	39758249991	1,21%	2025-02-17	5 987 057	133 924
Nordea Hypotek	39758312782	2,57%	2023-02-07	2 000 000	20 000
Nordea Hypotek	39788954111	0,71%	2023-02-15	6 168 466	75 000
				21 651 700	412 128

Nästa års amortering beräknas uppgå till	412 128
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	8 073 466
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	8 485 594

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>13 166 106</b>
--	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	19 591 060
---	------------

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	0	495
Arbetsgivaravgifter	0	518
	<b>0</b>	<b>1 013</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	29 786	13 348
Ovriga upplupna kostnader	136 774	2 867 532
Förutbetalda hyror och avgifter	298 538	262 513
	<b>465 098</b>	<b>3 143 393</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Christian Olegård

Fredrik Christofferson

Fredrik Nyhlén

Kristian Isberg

Linnea Kristenson

Rasmus Halldin

Stefania Citraro

Tommy Branner

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

Leif Skårman

Susanne Andersson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Helagsfjället 1930 i Göteborg, org.nr. 757200-9228

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Helagsfjället 1930 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Bostadsrättsförening Helagsfjället 1930 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Skårman  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Helagsfjället 1930 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TOMMY BRANNER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 12:11:41



**FREDRIK CHRISTOFFERSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 10:40:56



**FREDRIK NYHLÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 19:59:51



**RASMUS HALLDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 09:46:00



**LINNEA KRISTENSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 21:21:09



**STEFANIA CITRARO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 20:17:29



**CHRISTIAN OLEGÅRD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 09:11:56



**KRISTIAN ISBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 14:28:40



**LEIF BENGT-OLOF SKÅRMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 11:39:08



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 20:21:37



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Helagsfjället 1930 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LEIF BENGT-OLOF SKÅRMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 11:39:53



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

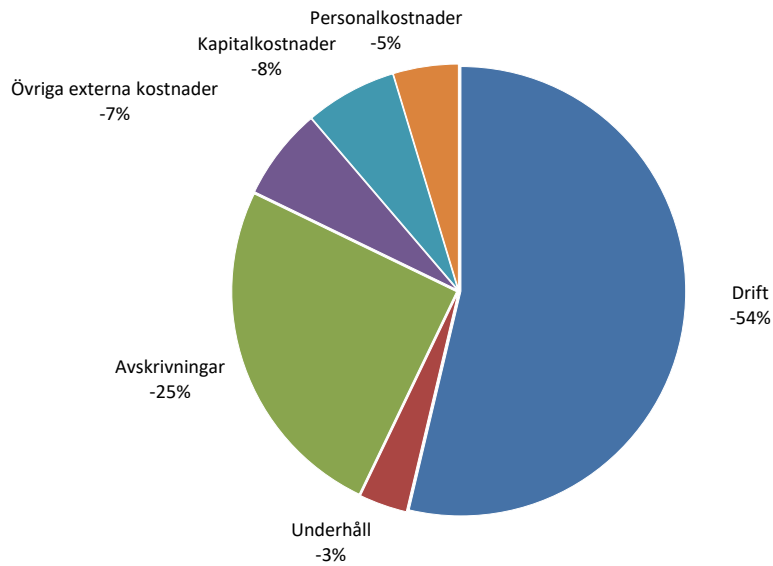
E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 20:22:08



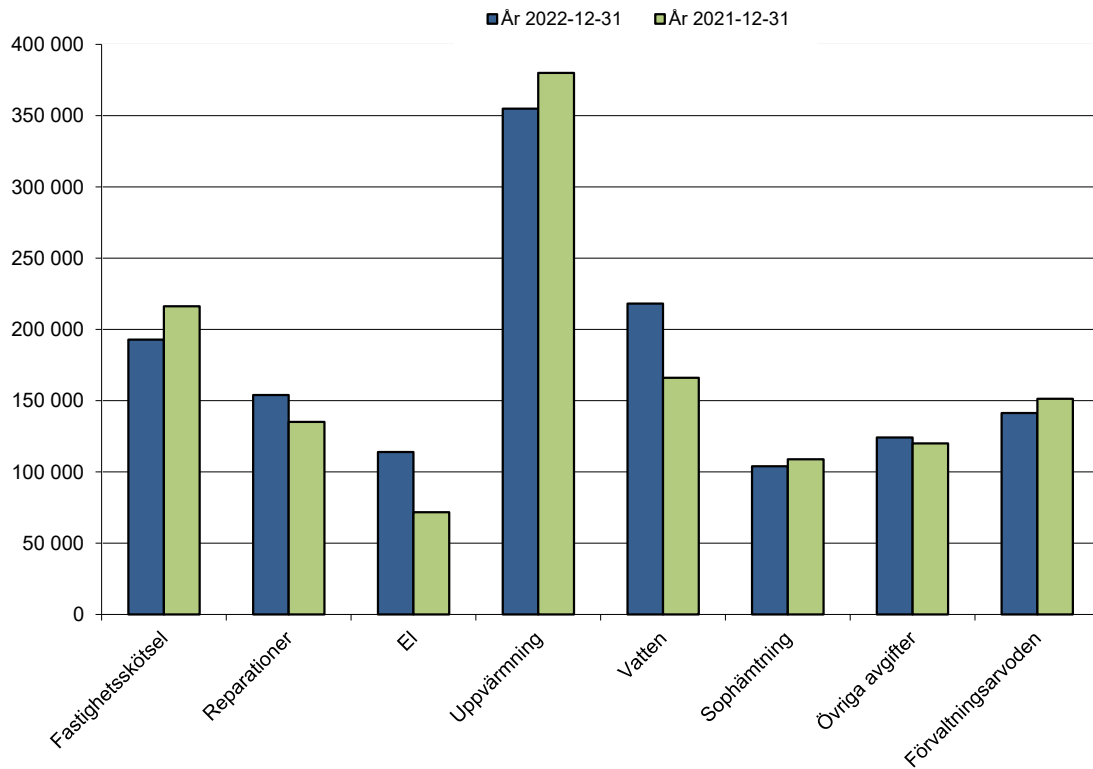




## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

## MÅL OCH VISIONER

HSB Bostadsrättsförening Helagsfjället 1930 i Göteborg strävar efter att ha en trevlig och gemytlig boendemiljö samt en långsiktig ekonomisk hållbarhet för att efter bästa förmåga hålla nere boendekostnaderna.

# 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.