



## ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSB Brf Backadalen i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Backadalen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9442 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Backa 100:1	Göteborgs Kommun	10 år	2032-09-01	1971
Backa 101:1	Göteborgs Kommun	10 år	2032-09-01	1971
Backa 71:1	Göteborgs Kommun	10 år	2029-09-09	1970
Backa 71:2	Göteborgs Kommun	10 år	2029-09-09	1972
Backa 72:1	Göteborgs Kommun	10 år	2029-09-09	1971
Backa 73:1	Göteborgs Kommun	10 år	2030-02-24	1971
Backa 74:1	Göteborgs Kommun	10 år	2029-05-06	1970
Backa 866:726	Göteborgs Kommun	0 år		1971

### Totalt 8 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
477	garageplatser	0
659	p-platser	0
4	lokaler (hyresrätt)	2362
969	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	68867
2	lägenheter (hyresrätt)	140
<b>Totalt 2111 objekt</b>		<b>71369</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 57 st 1 rok, 308 st 2 rok, 499 st 3 rok, 107 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Rolf Augustsson	Ordförande	2016-12-01	
Leif Bruun	Ledamot	2015-12-03	
Klas Sjödell	HSB - ledamot	2018-11-21	2022-09-01
Stergios Kastoris	Ledamot	2021-12-09	2022-05-17
Sverker Jacobson	Ledamot	2021-12-09	
Axel Karlsson	Ledamot	2021-12-09	2022-05-17
Sabina Jonsson-Khan	Ledamot	2021-12-09	
Michael Nemez	Ledamot	2020-12-17	
Per Lundqvist	HSB - ledamot	2022-09-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rolf Augustsson, Leif Bruun, Michael Nemez

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Leif Bruun, Rolf Augustsson, Sverker Jacobson, Michael Nemez.

Firman tecknas av två firmatecknare i förening eller av hela styrelsen.

Revisorer har varit: Yang Zhang med Bo Fahlberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lars Lindgren (sammanställande) samt Johan Engvall, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-21. På stämman deltog 60 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-07-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2022-07-01 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 2022-02-25.

I år har vi:

- Vi har installerat nya elmätare och IMD-infrastruktur i alla lägenheter och vi har samtidigt genomfört en radonmätning.
- Vi har renoverat lekplatserna på husen vid Akkas Gata.
- Vi har renoverat alla 8 hissar i föreningen.
- Vi har anlagt underjordsbehållare för en ny sophantering för att kunna stänga de gamla soprummen i husen. Det som återstår är plantering av träd och grönt runt sopstationerna.
- Vi har påbörjat installation av digitala info- och bokningstavlur i trapphusen, kommer färdigställas under hösten 2022.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

Årtal	Ändamål
2021	Nya vägbommar in till gårdarna. Målat trapphus loftgångshusen.
2020	Fortsatt renovera lekplatser samt byggt ett utegym.
2019	Bytt lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. Bytt lås i alla lägenheter och allmänna utrymmen.
2018	Installation av nya porttelefoner. Byte av skalskydd på entréerna till taggar Ny lekplatsutrustning på en gård (S andön), bergvärmeprojektet avslutat.
2017	Fönster i loftgångarna byttes. Fortsättning bergvärmeprojekt.
2016	Bytes termostat- och radiatorsbyte i den del av föreningen som har konverterat till bergvärme.
2015	Utfördes PCB-sanering av fogar i entrépartierna. Föreningen har också installerat bergvärme och fräschat ut p uthyrningslägenheten.
2014	Ny entrépark har anlagts med lekskulpturer, boulebana, sittplatser och planteringar.
2013	Utbyte av utfackningsväggar och balkongpartier.
2008	Renovering av elstigar samt stammar i kök och badrum.

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

- Vi kommer färdigställa installationen av informationstavlur/tvättstugebokning i alla trapphus.
- Vi kommer installera elbilsaddare på en av parkeringsplatserna i föreningen.
- Vi kommer påbörja projektering av tak/fasadrenovering som kommer genomföras kommande år. Detta innefattar byte av flera komponenter på tak så som fläktar men även potentiellt solceller. Det innefattar även renovering av loftgångsbalkongerna.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 119 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1255 och under året har det tillkommit 146 och avgått 132 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1269.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	305	318	290	266	230
Skuldsättning, kr/kvm	3 173	3 272	3 360	3 439	3 513
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	194	159	147	168	200
Driftskostnad, kr/kvm	540	497	486	482	510
Årsavgifter, kr/kvm	811	803	803	787	787
Totala intäkter, kr/kvm	885	865	836	829	830
Nettoomsättning, tkr	62 384	61 597	59 477	59 101	58 964
Resultat efter finansiella poster, tkr	11 014	12 712	9 592	8 209	6 645
Soliditet, %	36	34	30	28	26

**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 fastigheter.

**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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 683 643	0	0	3 683 643
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	195 863	0	0	195 863
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	89 324 406	0	336 875	89 661 281
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>93 203 912</b>	<b>0</b>	<b>336 875</b>	<b>93 540 787</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	22 151 219	12 712 330	-336 875	34 526 675
Årets resultat, kr	12 712 330	-12 712 330	11 013 626	11 013 626
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>34 863 549</b>	<b>0</b>	<b>10 676 751</b>	<b>45 540 301</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>128 067 461</b>	<b>0</b>	<b>11 013 626</b>	<b>139 081 088</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 770 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 433 125 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar 2018 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	34 863 550
Årets resultat, kr	11 013 626
Reservation till underhållsfond, kr	-3 770 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 433 125
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>45 540 301</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>45 540 301</b>

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

		<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
		<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	62 454 369	61 634 970
Övriga rörelseintäkter	Not 2	679 368	127 697
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>63 133 736</b>	<b>61 762 668</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-36 510 789	-33 481 524
Underhållskostnader	Not 4	-3 433 125	-2 927 362
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 059 712	-1 980 081
Personalkostnader	Not 6	-499 103	-447 364
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-7 331 527	-7 041 832
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-49 834 256</b>	<b>-45 878 162</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>13 299 481</b>	<b>15 884 506</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	48 707	41 733
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 334 562	-3 213 908
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 285 855</b>	<b>-3 172 175</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>11 013 626</b>	<b>12 712 330</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 339 646 007	340 279 579
Inventarier	Not 12 0	3 668
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 8 900 634	55 368
	<u>348 546 641</u>	<u>340 338 615</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 2 500	2 500
	<u>2 500</u>	<u>2 500</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>348 549 141</b>	<b>340 341 115</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 186 997	94 463
Övriga fordringar	Not 16 11 624 888	14 038 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 5 256 399	5 469 842
	<u>17 068 284</u>	<u>19 602 404</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18 22 000 000	22 000 000
Kassa och bank	159 313	161 233
Summa omsättningstillgångar	<b>39 227 597</b>	<b>41 763 637</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>387 776 738</b>	<b>382 104 752</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 879 506	3 879 506
Underhållsfond	89 661 281	89 324 406
	<u>93 540 787</u>	<u>93 203 912</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	34 526 675	22 151 220
Årets resultat	11 013 626	12 712 330
	<u>45 540 301</u>	<u>34 863 550</u>
Summa eget kapital	<b>139 081 088</b>	<b>128 067 462</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 187 285 965	177 951 269
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	39 190 554	55 590 878
Leverantörsskulder	7 166 081	4 923 463
Skatteskulder	121 069	67 218
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 7 192 153	8 418 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 7 739 828	7 086 407
	<u>61 409 685</u>	<u>76 086 021</u>
Summa skulder	<b>248 695 650</b>	<b>254 037 290</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>387 776 738</b>	<b>382 104 752</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	1,3%	Elförstärkning	2,5%	Hissar	2,5%
Fönster, loftgångar	2,0%	Säkerhetsdörrar	2,5%	Lekplatser	10,0%
Radiatorbyte	3,0%	Entréplatser	2,5%		
Porttelefoner	4,0%	Utegym	10,0%		
Bergvärme	1,0%	Lekplats	10,0%		
Utrustning bergvärme	5,0%	Vägbommar	6,7%		
Mart Heat	5,0%	Elmätare	2,5%		

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. 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 eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 30 070 367 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	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	57 768 229	57 200 808
Hyror	1 442 235	1 327 260
Elintäkter	2 721 780	2 625 771
Ovriga intäkter	522 125	481 131
	<b>62 454 369</b>	<b>61 634 970</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	679 368	127 697
*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning	290 469	117 341
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	9 016 687	9 024 421
Reparationer	2 777 783	2 848 630
El	7 171 592	4 200 631
Uppvärmning	3 654 138	4 306 372
Vatten	3 037 754	2 852 644
Sophämtning	1 295 743	1 238 495
Ovriga avgifter	1 723 442	1 710 239
Förvaltningsarvoden	2 928 469	2 791 942
Tomträttsavgäld	3 550 127	3 514 684
Övriga driftskostnader	1 355 054	993 465
	<b>36 510 789</b>	<b>33 481 524</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	417 123	1 025 288
VVS	410 821	0
El och tele	0	5 156
Byggnad utvändigt	2 031 376	1 439 695
Markytor	405 694	0
Styr och övervakning	19 589	215 920
Utrustning	148 522	241 303
	<b>3 433 125</b>	<b>2 927 362</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	1 673 609	1 568 839
Medlemsavgifter	299 809	299 700
Övriga externa kostnader	86 294	111 542
	<b>2 059 712</b>	<b>1 980 081</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	256 800	250 289
Sammanträdesersättningar	51 600	43 200
Revisorsarvode	31 898	31 090
Löner och andra ersättningar	81 729	48 706
Sociala kostnader	77 076	72 773
Kurser och konferenser	0	1 306
	<b>499 103</b>	<b>447 364</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	6 875 938	6 646 865
Markanläggningar	451 921	391 298
Inventarier	3 668	3 669
	<b>7 331 527</b>	<b>7 041 832</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	48 707	41 733
	<b>48 707</b>	<b>41 733</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 326 461	3 208 088
Övriga finansiella kostnader	8 101	5 820
	<b>2 334 562</b>	<b>3 213 908</b>

<b>Noter</b>		<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
		<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>11 013 626</b>	<b>12 712 330</b>
	Avsättning till underhållsfond	-3 770 000	-3 300 000
	Disposition ur underhållsfond	3 433 125	2 927 362
	Resultat efter underhållspåverkan	<u>10 676 751</u>	<u>12 339 692</u>

Noter	2022-06-30	2021-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	459 972 715	461 636 715
Årets investeringar	6 088 037	0
Årets utrangering	-2 337 177	-1 664 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	463 723 575	459 972 715
Ingående ackumulerade avskrivningar	-126 091 113	-121 108 248
Årets avskrivningar	-6 875 938	-6 646 865
Årets utrangering	2 337 177	1 664 000
Utgående avskrivningar	-130 629 874	-126 091 113
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>333 093 701</b>	<b>333 881 602</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	7 464 557	4 501 867
Årets investeringar	606 250	2 962 690
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 070 807	7 464 557
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 066 580	-675 282
Årets avskrivningar	-451 921	-391 298
Utgående avskrivningar	-1 518 501	-1 066 580
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>6 552 306</b>	<b>6 397 977</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>339 646 007</b>	<b>340 279 579</b>
Taxeringsvärde för Backa 71:1, 71:2, 72:1, 73:1, 74:1, 100:1, 101:1 och 866:726		
Byggnad - bostäder	636 000 000	555 000 000
Byggnad - lokaler	13 137 000	7 814 000
	649 137 000	562 814 000
Mark - bostäder	308 000 000	360 000 000
Mark - lokaler	6 729 000	7 401 000
	314 729 000	367 401 000
Taxeringsvärde totalt	963 866 000	930 215 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	280 279 000	280 279 000
Frigjorda	11 017 000	2 355 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	641 781	641 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	641 781	641 781
Ingående avskrivningar	-638 113	-634 444
Årets avskrivningar	-3 668	-3 669
Utgående avskrivningar	-641 781	-638 113
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>3 668</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
<i>Installation sopstationer (färdigställd 22-23, kostnad 4,5 milj)</i>		
Ingående värde	55 368	0
Årets kostnader	3 551 622	55 368
Utgående värde	3 606 990	55 368
<i>Installation digitala informationstavlor (färdigställd hösten 2022, kostnad 5,5 milj)</i>		
Ingående värde	0	0
Årets kostnader	5 293 644	0
Utgående värde	5 293 644	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>8 900 634</b>	<b>55 368</b>

Noter	2022-06-30	2021-06-30			
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	2 500	2 500			
<b>Not 15 Kundfordringar</b>					
Hyses och avgiftsfordringar	106 806	90 463			
Övriga kundfordringar	80 191	4 000			
	<b>186 997</b>	<b>94 463</b>			
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	10 922 235	13 546 861			
Skattefordringar	106 969	0			
Skattekonto	595 684	491 238			
	<b>11 624 888</b>	<b>14 038 099</b>			
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	4 221 999	4 288 041			
Upplupna intäkter	1 034 400	1 181 801			
	<b>5 256 399</b>	<b>5 469 842</b>			
<b>Not 18 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-06-30	2022-09-30	3 mån	0,45%	5 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-06-30	2022-09-30	3 mån	0,45%	2 500 000
HSB Göteborg HSB	2022-07-30	2022-10-30	3 mån	0,45%	5 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-08-28	2022-11-28	3 mån	0,55%	7 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-08-18	2022-11-18	3 mån	0,45%	2 500 000
					<b>22 000 000</b>
Fasträntepaceringar					22 000 000
					<b>22 000 000</b>
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	13020124964	1,42%	2026-03-31	19 987 625	202 400
Danske Bank	13020124972	1,42%	2026-03-31	19 987 625	202 400
Danske Bank	13020124980	1,42%	2026-03-31	8 550 000	100 000
SE-Banken Bolån	30461061	1,11%	2024-03-28	16 661 613	753 264
SE-Banken Bolån	32408370	1,10%	2024-03-28	7 088 375	321 540
SE-Banken Bolån	33976526	0,95%	2025-05-28	18 057 600	376 200
SE-Banken Bolån	36747005	1,59%	2023-09-28	9 187 532	100 684
SE-Banken Bolån	36910895	0,98%	2024-10-28	10 854 723	263 140
SE-Banken Bolån	38233491	1,43%	2023-11-28	17 517 500	182 000
SE-Banken Bolån	38637592	1,13%	2025-04-28	11 899 000	700 000
SE-Banken Bolån	41837101	1,34%	2022-12-28	20 275 856	2 300 000
SE-Banken Bolån	42011118	1,57%	2023-02-28	14 263 070	114 000
SE-Banken Bolån	43416006	1,03%	2026-06-28	16 700 000	200 000
SE-Banken Bolån	43416057	0,81%	2025-07-28	7 321 000	250 000
SE-Banken Bolån	45587495	0,55%	2024-05-28	28 125 000	1 000 000
				226 476 519	7 065 628
Nästa års amortering beräknas uppgå till					7 065 628
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					32 124 926
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					39 190 554
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>187 285 965</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					191 148 379

Noter	2022-06-30	2021-06-30
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Arbetsgivaravgifter	0	1
Mervärdesskatt	0	131 652
Inre fond	7 185 335	8 279 584
Övriga kortfristiga skulder	6 818	6 818
	<b>7 192 153</b>	<b>8 418 055</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	16 570	33 938
Övriga upplupna kostnader	2 278 161	1 836 600
Förutbetalda hyror och avgifter	5 445 097	5 215 870
	<b>7 739 828</b>	<b>7 086 408</b>

Göteborg

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Per Lundqvist

Leif Bruun

Michael Nemez

Rolf Augustsson

Sabina Jonsson-Khan

Sverker Jacobson

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

Yang Zhang

Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Backadalen i Göteborg, org.nr. 757200-9442

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Backadalen i Göteborg för räkenskapsåret 2021-07-01 -2022-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. 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 Backadalen i Göteborg för räkenskapsåret 2021-07-01 -2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Yang Zhang  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

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

**ROLF AUGUSTSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-10-17 kl. 14:34:29



**MICHAEL NEMEZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-17 kl. 16:27:00



**LEIF BRUUN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-17 kl. 16:22:41



**SABINA JONSSON-KHAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-18 kl. 19:47:52



**SVERKER JACOBSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-22 kl. 08:20:27



**PER LUNDQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-17 kl. 12:35:33



**YANG ZHANG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-10-25 kl. 08:53:26



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-10-26 kl. 13:15:06



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

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

**YANG ZHANG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-10-25 kl. 08:45:46



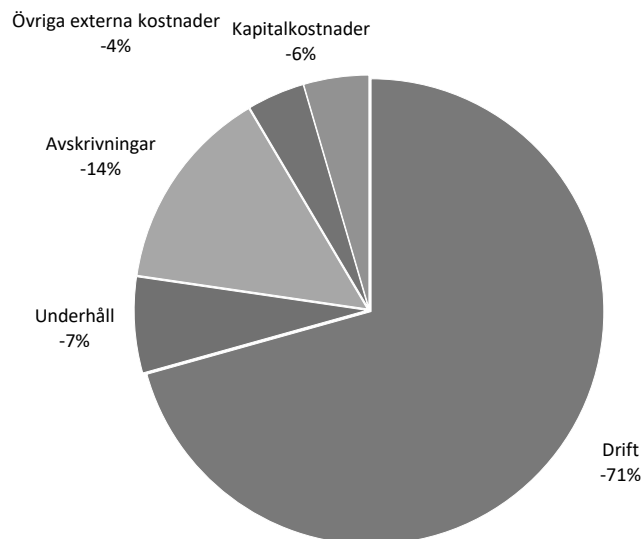
**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

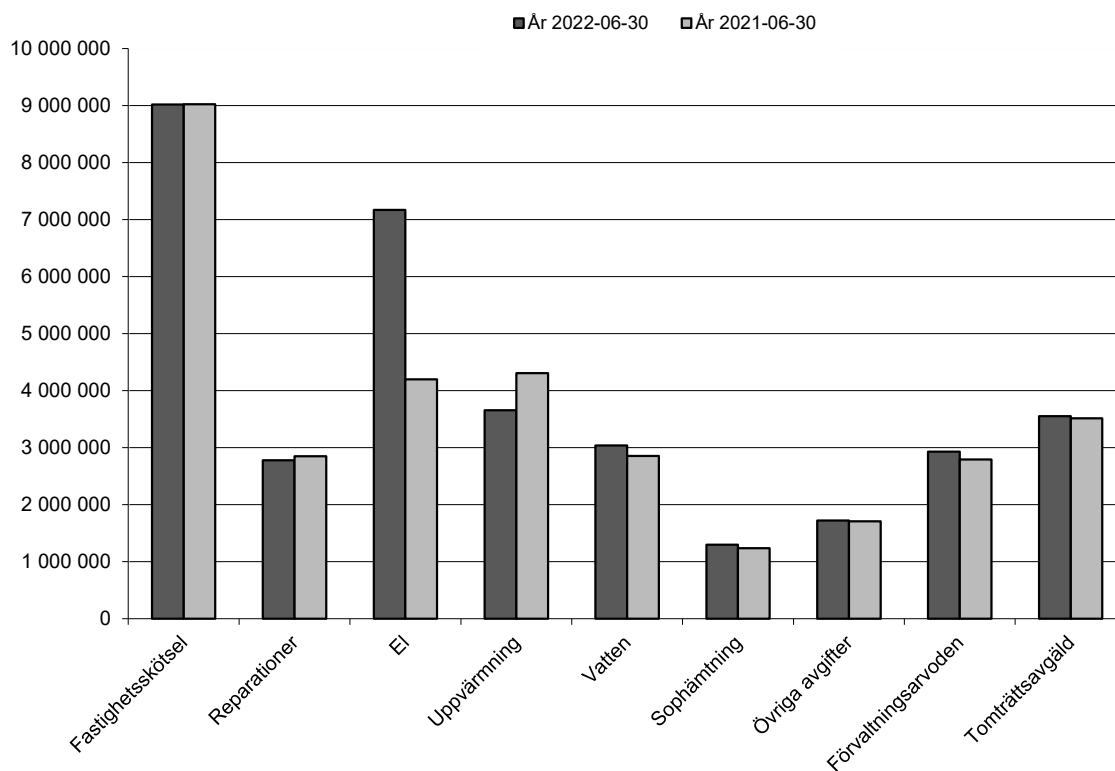
E-signerade med BankID: 2022-10-26 kl. 13:15:24



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# Valberedningens förslag till årsstämman

Valberedningen föreslår att *höja* följande arvoderingar med 2.6%(2021 års nominella löneindex, källa scb.se) vilket resulterar i följande:

<b>Styrelsearvode</b>	<b>268 743kr</b>
<b>Revisor</b>	<b>25 974kr</b>
<b>Revisorssuppleant</b>	<b>7 364kr</b>
<b>Arvode sammankallade valberedningen</b>	<b>4 048kr</b>
<b>Övriga i valberedningen</b>	<b>2 698kr</b>

Valberedningen föreslår att *bibehålla* följande arvoderingar från föregående år vilket resulterar i följande:

<b>Styrelsesammanträde utöver ordinarie styrelsearbete</b>	<b>250kr/h</b>
<b>För skötsel av komprimator</b>	<b>300kr</b>
<b>Sammanträdesarvoden per möte</b>	<b>600kr</b>
<b>Fritidskommitténs samlade arvode</b>	<b>45 000kr</b>

Utöver arvode utgår till styrelsen ersättning för förlorad arbetsförtjänst enligt underlag från arbetsgivare om förlorad arbetsinkomst samt milersättning enligt statliga normer.

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av **7 st. ordinarie ledamöter** inklusive HSB-ledamot samt **1 st. suppleant**.

Till styrelsen föreslår valberedningen:

<b>Ledamot</b>	<b>Rolf Augustsson</b>	<b>omval 2 år</b>
<b>Ledamot</b>	<b>Leif Bruun</b>	<b>omval 2 år</b>
<b>Ledamot</b>	<b>Michael Nemez</b>	<b>omval 2 år</b>
<b>Ledamot</b>	<b>Afrodith Flor Reis</b>	<b>yllnadsval 1 år</b>
<b>Suppleant</b>	<b>Daniel Arousell</b>	<b>nyval 1 år</b>

Valberedningen föreslår att välja **1 st. revisor** samt **1 st. revisorssuppleant**.

Till revisor och revisorssuppleant föreslår valberedningen:

<b>Revisor:</b>	<b>Yang Ziaana</b>	<b>omval 1 år</b>
<b>Revisors-suppleant:</b>	<b>Märta Bäckström</b>	<b>nyval 1 år</b>

Valberedningen föreslår att välja **minst 3 representanter** till nästkommande valberedning.

Valberedningen föreslår att välja **5 representanter** till Fritids kommittén.

Till Fritids kommittén föreslår valberedningen:

**Vakant**

# Information från valberedningen

## **Avgående i styrelsen:**

Rolf Augustsson

Leif Bruun

Michael Nemez

## **Sökande till styrelsen:**

Michael Nemez

Rolf Augustsson

Leif Bruun

Märta Bäckström

Daniel Arousell

Afrodith Flor Reis

Marie Tomatsis

Rade Kvirgic

Pontus Karlgård

## **Sökande till revisor och revisorssuppleant:**

Märta Bäckström

Yang Ziaana

## **Sökande till Fritids kommittén:**

Inga ansökanden

Nya sökanden:

### **Märta Bäckström**

Märta är 70 år och är nyligen inflyttad i vår förening. Hon har jobbat som ekonomisk föreståndare i 15 år. Hon har även jobbat som lärare och servicearbeten.

### **Daniel Arousell**

Daniel är 48 år och har bott i vår förening i 7 år. På gymnasiet så gick han El-, teleprogrammet och har sedan dess jobbat inom IT-branschen som säljare av både hård- och mjukvara. Beskriver sig själv dock som nyfiken och intresserad av alla frågor som berör Backadalen.

### **Afrodith Flor Reis**

Afrodith är 39 år och bor med sin familj sedan 10 år tillbaka i vår förening. Hon jobbar som husvärd åt bostadsbolaget Poseidon. Hon är utbildad på Fastighetsakademin och har jobbat inom branschen i 15 år. Tidigare har hon även suttit med i vår Fritidskommitté men vill nu sitta i styrelsen.

### **Marie Tomatsis**

Marie är 62 år och jobbar som handledare åt LSS på ICA Maxi. Hon har bott i vår förening sedan 1988. Hon var med i styrelsen mellan åren 1989-96 och sedan suttit med i Fritidskommittén i flera år. Besitter därför mycket kunskap om föreningen och brinner för många frågor i vår förening oavsett vad det gäller.

### **Rade Kvirgic**

Rade är 61 år och har bott i vår förening i 20 år. Han är utbildad civilekonom men har på senare tid jobbat med IT och då främst som programmerare de sista 6 åren. Vill endast jobba med IT-frågor i sitt styrelsearbete, oavsett om det gäller mjuk- eller hårdvara.

### **Pontus Karlgård**

Pontus är 30 år och har bott i vår förening i 4 år. Han jobbar på HSBs kontor och sitter där i växeln. Just nu sitter han även med i en HSB bostadsförening i Kungälv, på uppdrag för HSB. Han har tidigare även jobbat som fastighetsskötare. Han är van vid styrelsearbete då han gjort det flera gånger tidigare i olika sammanhang. Han har också påbörjat en lärarutbildning.

# HSB BRF Backadalen

## Motioner stämman 2022

Martin Gustafsson och Emma Magnusson  
Lägenhet 184

### 1) Utreda möjligheter för att installera solpaneler

I vår förening har vi en stor mängd tak, då vi är en av de största bostadsrättsföreningarna i Sverige. I dessa tider med höga elpriser hade en investering i solpaneler kunnat innebära stora besparingar för föreningen. Självklart är detta en stor och kostsam investering som behöver göras.

Föreslår därför att styrelsen ska utreda om föreningen har förutsättningar att investera i solceller. Om en god lönsamhet föreligger utredningens resultat bör styrelsen få stämmans mandat att gå vidare med investeringsplaner.

- a. SVAR: Styrelsen har redan genomfört en förstudie på installation av solceller, när renovering av taket genomförs så är också tanken att det blir en installation av solceller.

### 2) Önskar likt föregående år att även om fasaden på husen kommer behållas i den form som är nu (det är det svar vi fått tidigare stämmor), att trapphus samt entrédörrar uppdateras för att matcha våra fina nya digitala informationstavlor. Trapphusen börjar se lite slitna ut och hade mått bra av ett par lager färg och kärlek.

Föreslår därför att styrelsen får i uppdrag att gå igenom trapphus med entrédörrar och göra upp en plan för upprustning.

- a. SVAR: Det finns en fastställd underhållsplan som styrelsen arbetar efter för att underhåll ska genomföras planerat och med lagom långa intervaller, samt att hålla nere kostnaden för detta. Både trapphus och entréer i lamellhusen ligger inte allt för långt bort i planen, däremot är de i så pass gott skick att styrelsen inte ser någon anledning att underhålla dessa i förtid.

### 3) I nyhetsbrev i Mars 2022 gick det att läsa att kameror skulle installeras i entréparken. Det verkar som att detta projekt har stannat av lite vid kontakt med HSB Göteborg, då villkoren inte var rimliga.

Föreslår därför att styrelsen svarar på vad status angående att få upp kameror runt om i området är och om det finns en tidsplan för detta.

- a. SVAR: Styrelsen hade genomfört en upphandling och när kamerorna skulle beställas så ville inte leverantören längre stå för sitt pris. Styrelsen har därför påbörjat en ny upphandling som också inkluderar ny parkeringsövervakning och rondering av väktare.



- 4) I tidigare nyhetsbrev har det framkommit att Göteborgs Stad genom fastighetskontoret har sagt upp garaget på Akkas Gata samt ämnar ta i anspråk flera ytor som är precis brevid våra byggnader (vid termo-garagen Kavaljersgatan samt Akkas Gata genom området till Kavaljersgatans slut). Det är likadant för HSB Backa, som kommer behöva "lämna ifrån sig" sina byggnader.
- Föreslår att styrelsen får i uppdrag att svara på hur diskussionerna går med Göteborgs Stad.
- a. SVAR: Föreningen har just nu en tvist med Göteborgs stad gällande kostnaden för rivning av garaget, denna har nu överklagats till hovrätten. För närvarande finns det ett arrendeavtal för nyttjande av marken som gäller 1 år i taget, styrelsen håller därför på att se över möjligheterna till att anlägga nya parkeringar eller alternativa lösningar som kan fungera för våra medlemmar, detta är ett kontinuerligt arbete och medlemmar kommer informeras via gula bladet (numera via informationstavlor) när det finns mer information att delge.

Yordan Venev  
Lägenhet 752

- 5) Föreningen köper julgranar varje år som man har troligtvis gjort i många år. Varför inte ändra detta till nånting mer hållbart och ekonomiskt - köpa istället julgranar som man kan plantera ut? Då slipper man installera och sedan slänga nedsågade granar varje år. Det finns till och med redan en del barrträd på gårdarna som skulle kunna kanske dras el till och användas som julgranar.
- a. SVAR: Styrelsen tar till sig frågan och kommer se över eventuella lösningar om det finns några bra alternativ.
- 6) Belysning i mc garage på Kavaljersgatan är så pass svagt så att det går nästan inte se omkring när man parkerar sin mc på kvällen. Det finns i princip ingen lampa utan att nånting som lyser svagt från motorn för porten. I mc garaget på Akkas gata finns en riktig lampa som fungerar utmärkt. Föreslår att en sådan riktig lampa installeras i mc garagen på Kavaljersgatan för att undvika en potential olycka och få samma standard i hela föreningen.
- a. SVAR: Det låter som ett bra förslag. Styrelsen kommer se till att åtgärdas.
- 7) Asfalterade gator till parkeringar i föreningen har dåligt kvalité och massa skador på beläggnigen där ibland asfalt saknas. Om detta är föreningens ansvar så föreslår jag att man fortsätter med renoveringsarbetet och asfalterar om respektive gator. Det gäller flera gator, t.ex: Akkas gata, Kavaljersgatan, sträckan mellan Mårbackagatan och Ekebygatan osv.
- a. SVAR: Både vägarna för bilar och cykelvägarna som finns i området ägs och sköts av Göteborgsstad. Fåtal vägar ligger på föreningens ansvar. Göteborgs stad har påbörjat ett byte av vattenledningar i området som ska vara klart 2024, i samband med det så kommer också ny asfalt läggas när de gräver upp gatorna.

Maria Cardell  
Lägenhet 685

8) Fastlåsningsmöjlighet i barnvagnsrum

Fråga: Kan man sätta upp fastlåsningsmöjlighet, t.ex. cykelbyglar/ställ i barnvagnsrummen?

Förklaring: Då barnvagnar både är dyrbara och skrymmande, vore det bra om man kunde låsa fast dem på ett liknande sätt som man gör med cyklar i cykelrummen, för att kunna förvara dem där på ett säkert sätt. Det skulle man på ett bra sätt kunna göra med egna lås, om det fanns något att fästa låset i.

Förslag : att sätta upp cykelbyglar i barnvagnsrummen.

- a. SVAR: Styrelsen kommer undersöka om det är möjligt att begränsa tillgång till barnvagnsrum till enbart de som har barnvagnar. Det borde vara möjligt att göra en sådan begränsning med de digitala låssystemen som finns.

9) Ändra känslighet på garageport

Fråga: kan man ändra känsligheten på garageportsöppnaren på Körkarlens gata?

Förklaring: i det stora parkeringsgaraget med infart från Körkarlens gata, måste man för att öppna garageporten hålla upp taggen på ett väldigt exakt ställe, och den måste vidröra "öppningsdosans" röda ring fysiskt för att öppnas. På entréportarna till lägenhetshuset behöver man inte vara lika exakt, utan det räcker att vara i närheten av öppningsdosan med taggen för att låsa upp dörren. Det är dessutom svårare att köra bil med den precision som krävs så att man kan hålla upp taggen på exakt rätt ställe.

Förslag: att styrelsen kontaktar företaget som ansvarar för öppningsdosor/tags och ger dem i uppdrag att justera/minska känsligheten på garageporten.

- a. SVAR: På avläsningen vid garagen sitter det ett vandalskydd, för att minska skador och yttre åverkan. Vandalskyddet gör att det är svårt att använda sin ILOQ-nyckel för att komma in. Det fungerar mycket bättre om man använder sin tag. Att ta bort vandalskyddet öppnar upp oss för onödiga skador och kostnader.

# 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.

## 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 står något i årsredovisningen.