



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Skörden i Göteborg



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Skörden i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2020 - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Panncentralen Frölundaborg Ek.förening.

### Styrelsen

Monica Chavales	Ordförande	
Ramazan Görgülü	Ledamot	
Simon Hjalmarsson	Ledamot	
Anna Källtén	Ledamot	
Christina Liljeroth	Ledamot	
Klas Sjödell	Ledamot	Utsedd av HSB Göteborg
Pia Stadlhofer	Ledamot	
Bengt Trenck	Ledamot	

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Monica Chavales, Anna Källtén, Christina Liljeroth och Pia Stadlhofer.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Carina Eriksson	Ordinarie Extern	BoRevision AB och HSB Riksförbund utsedd revisor
Jan-Olof Dahlgren	Ordinarie Intern	
Leif Larsson	Suppleant Intern	

### Valberedning

Lena Carlberg	Sammankallande
---------------	----------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-12-22.

Extra föreningsstämma hölls 2021-03-25. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2021-04-25. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

### Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnbrott 129:2	1961	Göteborg
Med flera		

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2024.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme/bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 1 flerbostadshus.

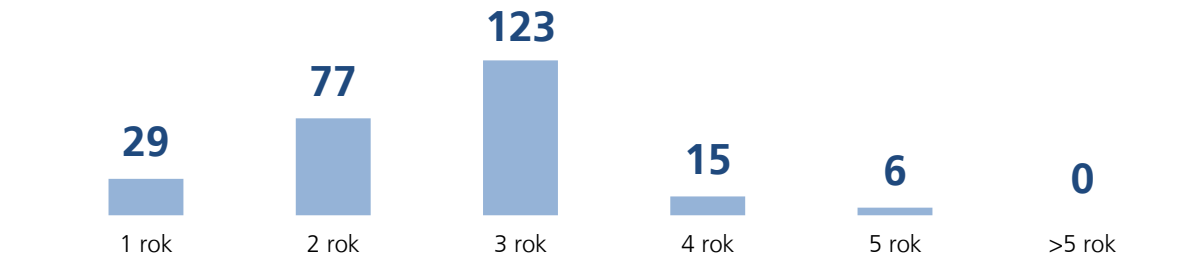
Värdeåret är 1961.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 17 397 m<sup>2</sup>, varav 15 681 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 716 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 250 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör (Kapplandsg. 136-138)	35 m <sup>2</sup>	2025-05-31
Ledig (Kapplandsg. 136-138)	29 m <sup>2</sup>	
Elinstallationer (Kapplandsg. 118)	72 m <sup>2</sup>	2024-09-30
Glaskonst (Kapplandsg. 84A)	65 m <sup>2</sup>	2022-04-30
Reserverad för omvandling till bostadsrätt	41 m <sup>2</sup>	
Hobbyverksamhet (Kapplandsg. 122)	54 m <sup>2</sup>	-
Reserverad för tak- och fasadrenovering (Kapplandsg. 118)	54 m <sup>2</sup>	2023-06-31

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal  
Tvättstugor (2 st)  
Bastu  
Gästlägenhet

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av moloker	2020 - 2021	
Genomgång och kartläggning av avloppssystemet	2020 - 2021	
Målning av föreningslokal	2020 - 2021	
Ny plantering på gård B	2020 - 2021	
Plantering av träd och buskar på gårdar	2020 - 2021	
Installation av ny belysning vid parkeringar och parkeringsdäck	2019 - 2020	
Byte av armaturer för belysningen på innergårdarna för att få bättre och mer energisnål belysning	2019 - 2020	
Nya avtal för lokalvård, fastighetsskötsel, m.m.	2019 - 2020	
Installation av digitalt passersystem med taggar för åtkomst till gemensamma utrymmen	2018 - 2019	
Översyn av befintliga avtal gällande lokalvård, fastighetsskötsel, m.m.	2018 - 2019	
Byte av elinstallationer i källare och trapphus, samt byte till energisnål och rörelsestyrd belysning	2018 - 2019	
Göteborgs energi har efter överenskommelse med föreningen installerat laddstolpar på en del av föreningens gästparkeringar	2017 - 2018	
OVK har utförts	2017 - 2018	
Föreningen har fått en mobil-app för medlemsinformation, "Min förening"	2017 - 2018	
Fastigheterna har kopplats upp till bergvärme via Panncentralen	2017 - 2018	
Ny bastu och relaxavdelning.	2016 - 2017	
Föreningen har gått från att ha egna anställda till att upphandla städ och fastighetsskötsel.	2016 - 2017	
Avloppsstammarna från bottenplattan ut till avloppsnätet har inspekterats och lagats/relineats där behov fanns.	2016 - 2017	
Åtta tvättmaskiner har bytts ut mot nya.	2014 - 2015	
Byggassistans L-E Almholt, Byggnadsingenjör SBR har utfört besiktning av ett visst antal fönsterpartier som vetter mot balkong.	2013 - 2014	
Ny kompoststation vid uppfarten till P-däcket (tillsammans med Tjappan).	2012 - 2013	
OVK-obligatorisk ventilationskontroll har utförts	2011 - 2012	
Radonmätning utförd i 70 lägenheter. Ett krav från Göteborgs kommun-miljö	2011 - 2012	
Upprustat kallgarage och övre parkering	2010 - 2011	
Trapphus målning och nya säkerhetsdörrar	2003 - 2004	
Ombyggnad badrum till våtrum samt byte av rör- och elinstallationer	2001 - 2002	

Utbyggnad balkonger och inglasning. Byte fönster	1995 - 1996
Byggnadsår	1961

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Uppfräschning av rabatter på gårdarna		Efter avslutat underhåll av tak och fasad
Underhåll av tvättstugor		Exempelvis målning, behovet bedöms löpande
Dränering längs med Kapplandsgatan	2022	
Genomgång av ventilationen samt OVK-besiktning	2022	
Injustering av värmesystem samt översyn av radiatorer och termostater	2022	
Underhåll av tak och fasader	2022-2023	

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Städ	SBC
Trädgårdsskötsel	ProGarden (underleverantör till SBC)
Fastighetsskötsel	Esplanad (underleverantör till SBC)
Hemsida och Boendesociala Gruppen (bosocial service)	HSB

## Övrig information

**Mål och Visioner** Vår målsättning är att ge våra medlemmar bästa möjliga boende med en bra lägenhetsstandard i välskötta hus och att ha en långsiktigt god ekonomi. Vi ska i samband med planerat underhåll undersöka möjliga förbättringar av husen och miljön.

Vår målsättning är att vi ska ha ett fortsatt gott boende i vår bostadsrättsförening och bygga vidare på tryggheten och grannsämjan. Vi ska ta hand om och använda vår utemiljö och vår föreningslokal. Vi ska främja gemensamt ansvar och gemensam trivsel.

**Det goda boendet** I HSB bostadsrättsförening Skörden finns det medlemmar i alla åldrar där vi gemensamt skapar allmän trivsel för att våra medlemmar ska vilja bo kvar. Alla nya medlemmar hälsas välkomna till gemenskapen i vår bostadsrättsförening.

Alla medlemmar tar hand om våra gemensamma gårdar och hus. Trivseln och tryggheten är grundlagd i husens utformning och de senaste årens förbättringar. Husen är låga, har inglasade balkonger och mellan husen finns fyra grönskande gårdar med lekplatser och grillplatser med trädgårdsmöbler. Hela området har god belysning för trygghet och möjlighet att se ut över våra gårdar även under dygnets mörka timmar.

I föreningen finns olika lägenhetsstorlekar, från ettor med kokvrå till större fyra- och femrummare. I trapphusen finns mellan fem och tio lägenheter. I lägenheterna bor människor i alla åldrar och med varierande familjestorlek. Det är alltid nära till samtal och grannsämja. Det kan vara en vänlig hälsning eller bestående vänskap. Det kan vara en hjälpande hand till grannen.

Föreningslokalen, på Kapplandsgatan 134, är en tillgång för medlemmarna. Den används ofta för möten och fester, som dock måste vara stillsamma då lokalen gränsar mot flera lägenheter. Vår bastu med relaxavdelning är mycket populär och används flitigt.

Vår övernattningslägenhet, på Kapplandsgatan 84, är i mycket gott skick och används ofta av anhöriga och bekanta. Lägenheten ligger i markplan, är möblerad och har pentry samt dusch.

Föreningen har tidigare haft en fritidskommitté och välkomnar varmt medlemmar som vill engagera sig i fritidsaktiviteter att ta kontakt med styrelsen. Vi välkomnar också våra medlemmar med intresse för trädgård och gröna växter att medverka i vår trädgårdsgrupp. Ditt engagemang påverkar.



## Föreningens ekonomi

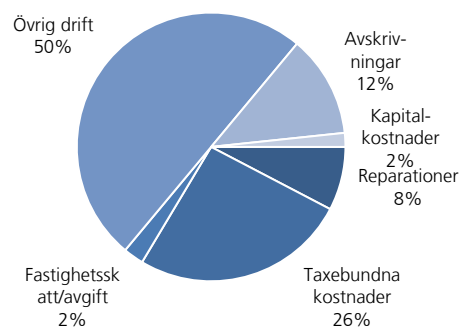
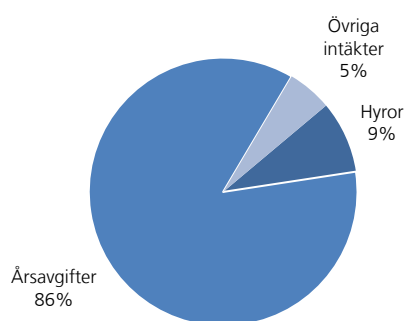
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-07-01 med 5 %.  
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-07-01 med 3 %  
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-10-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021-12-31	2020-06-30
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>19 557 772</b>	<b>17 470 828</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	18 171 324	11 216 483
Finansiella intäkter	70 001	68 383
Medlemsinsatser	0	0
Ökning av långfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	939 564
	<b>18 241 325</b>	<b>12 224 430</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	15 389 441	9 045 620
Finansiella kostnader	303 530	297 540
Ökning av materiella anläggningstillgångar	510 248	98 786
Ökning av kortfristiga fordringar	626 432	193 872
Minskning av långfristiga skulder	752 502	501 668
Minskning av kortfristiga skulder	812 962	0
	<b>18 395 114</b>	<b>10 137 486</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>19 403 983</b>	<b>19 557 772</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-153 789</b>	<b>2 086 944</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Skörden arbetar för att ha en långsiktigt god ekonomi. Det är styrelsen som har ansvaret för ekonomin och inför varje verksamhetsår beslutar styrelsen om en budget. Under hösten 2020 togs det, tillsammans med vår ekonomiska förvaltare, fram en flerårsbudget som sträcker sig mellan 2020 och 2030. Detta medför att vi, tillsammans med vår underhållsplan, får en bättre prognos för hur ekonomin ska hanteras tillsammans med det underhåll av fastigheten som är planerat. Hyrorna höjdes med 5% i oktober 2020 och med 3% i juli 2021. En höjning på 5% kommer att genomföras i juli 2022. Dessa höjningar beslutades för att proaktivt säkerställa att föreningen fortsätter ha en god ekonomi även om tomträtsavgiften höjs samt för de renoveringar som är planerade inom de närmsta året.

Under våren 2021 hade föreningen två extrastämmor för att genomföra ändringar i stadgarna. Stämmorna röstade igenom förslaget om att ändra räkenskapsåret vilket innebär att från och med 1 januari 2022 så är räkenskapsåret indelat på årsbasis. Förslaget om att ändra stadgarna med tydlighet vad medlemmarna ska vara ansvariga för vid badrumsrenovering fick inte tillräcklig majoritet vid den andra extrastämman och förslaget godkändes därför inte.

Under sommaren 2020 fick gård B en ny mittenplantering som nu har etablerat sig. Under verksamhetsåret har även träd och buskar, utefter planering av Trädgårdsgruppen, planterats under två föreningsgemensamma städdagar. Våra avloppsrör har spolats och kartlagts och vi fick en positiv återkoppling att inget behövde åtgärdas inom snar framtid. Föreningslokalen har, under nedstängningen pga. Covid-19, målats om. Styrelsen har ansökt till Stadsbyggnadskontoret om att omvandla en hyreslokal till bostadsrätt och ansökan blev godkänd. Styrelsen har efter stämmobeslutet på årsstämman i december 2020 beställt och installerat moloker för brännbart avfall och matavfall på tre platser i föreningens område.

Det som tagit mest tid i anspråk för styrelsen är arbetet med den tidigare utlysta tak-, fasad- och ventilationsrenoveringen. En undersökning av ventilationen genomfördes i vissa lägenheter för att klargöra om föreningen skulle behöva genomföra en kostsam renovering. Slutsatsen blev att detta inte behövs såvida alla medlemmar ser till att följa de riktlinjer som finns för ett självdragssystem. Därför kommer istället alla ventiler och termostater på våra radiatorer i lägenheterna bytas, en värmejustering genomföras samt en Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) utföras. En upphandling har gjorts för tak- och fasadrenovering och E Edvardssons Bygg valdes som entreprenör.

Marken där föreningens fastigheter står, Järnbrott 129:2, ägs av Göteborgs Stad och disponeras av föreningen med tomträtt. Fram till mars 2020 hade föreningen ett 20-årsavtal med Göteborgs Stad om nivån på tomträtsavgiften, vilken låg på 352 900 kr per år. I början av 2019 fick föreningen ett förslag på nytt avtal om nivån på tomträtsavgiften där Göteborgs Stad krävde en avgift på 2 216 160 kr per år. Efter diskussion med jurister på HSB Göteborg valde styrelsen att inte acceptera detta förslag då avgiften ansågs oskälig och jurister anlätades för att driva ärendet i domstol. Ärendet drivs tillsammans med flera andra föreningar i Göteborg i liknande situation, varpå kostnaderna kan delas mellan föreningarna. Vår förening vann rättegången i Mark- och miljödomstolen och Göteborgs Stad har därefter överklagat domen. Fler föreningar är i samma situation och majoriteten har förlorat i första instansen mot Göteborgs Stad. Nu pågår diskussioner kring huruvida det blir en förlikning eller en fortsättning i nästa instans. Det är dock sannolikt att tomträtsavgiften kommer att höjas jämfört med tidigare avtal, varför styrelsen valde under våren 2020 att börja betala in den av Göteborgs Stad föreslagna avgiften för att undvika att betala in en klumpsumma och ränta vid ett senare tillfälle.

Covid-19 har fortsatt påverka samhället i stort och även vår förening. Expeditionen öppnade upp för besök under hösten, föreningslokalen var stängd för bokningar fram till hösten 2021 och på städdagarna har fika intagits utomhus för att inte bidra till smittspridningen. Styrelsen fortsätter att följa utvecklingen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 250 st  
Överlåtelse under året: 35 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 17 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 356  
Tillkommande medlemmar: 61  
Avgående medlemmar: 59  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 358

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	20/21	19/20	18/19	17/18
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	996	635	619	601
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	953	513	-	-
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 152	2 200	-	-
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	15	-	-
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	146	102	-	-
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	59	31	-	-
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	17	17	-	-
Soliditet (%)	45	43	43	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	374	493	-5 295	2 196
Nettoomsättning (tkr)	17 499	11 211	10 818	10 495

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 15 681 m<sup>2</sup> bostäder och 1 716 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 067 745	0	0	1 067 745
Upplåtelseavgifter	9 117 825	0	0	9 117 825
Fond för yttre underhåll	16 887 304	2 300 000	-920 407	15 507 711
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>27 072 874</b>	<b>2 300 000</b>	<b>-920 407</b>	<b>25 693 281</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 579 832	-2 300 000	1 413 203	3 466 629
Årets resultat	373 918	373 918	-492 796	492 796
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 953 751</b>	<b>-1 926 082</b>	<b>920 407</b>	<b>3 959 425</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>30 026 625</b>	<b>373 918</b>	<b>0</b>	<b>29 652 706</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	373 918
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 879 832
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 300 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 953 751</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

164 574
<b>3 118 324</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JULI 2020 - 31 DECEMBER 2021		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	17 499 029	11 210 573
Övriga rörelseintäkter	Not 3	672 296	5 911
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>18 171 324</b>	<b>11 216 483</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-13 005 759	-7 682 176
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 747 808	-962 213
Personalkostnader	Not 6	-635 874	-401 232
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 174 437	-1 448 909
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 563 878</b>	<b>-10 494 530</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>607 447</b>	<b>721 953</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70 001	68 383
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 530	-297 540
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-233 529</b>	<b>-229 157</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>373 918</b>	<b>492 796</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>373 918</b>	<b>492 796</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	44 664 318	46 320 576
Pågående byggnation	Not 9	30 994	0
Inventarier	Not 10	59 869	98 793
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 755 181</b>	<b>46 419 370</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag		1 500	1 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>44 756 681</b>	<b>46 420 870</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 185	19 293
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	21 013 805	20 972 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 487 764	1 044 232
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>22 508 754</b>	<b>22 036 281</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		143 777	143 607
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>143 777</b>	<b>143 607</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>22 652 531</b>	<b>22 179 888</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 409 213</b>	<b>68 600 758</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 185 570	10 185 570
Fond för yttre underhåll	Not 13	16 887 304	15 507 711
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 072 874</b>	<b>25 693 281</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 579 832	3 466 629
Årets resultat		373 918	492 796
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>2 953 751</b>	<b>3 959 425</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>30 026 625</b>	<b>29 652 706</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 117 978	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 117 978</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	26 628 668	34 499 148
Leverantörsskulder		847 102	1 907 865
Skatteskulder		71 900	46 217
Övriga skulder		1 063 179	1 006 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 653 761	1 488 224
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 264 610</b>	<b>38 948 052</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 409 213</b>	<b>68 600 758</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-06-30</b>
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Energiåtgärder	100 år	100 år
Bredband	100 år	100 år
Markanläggning	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år
Moloker	50 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.



<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-06-30</b>
	Årsavgifter	15 758 089	10 047 352
	Avsättning inre fond	-142 502	-95 000
	Hysesbortfall	0	-71 980
	Hyror lokaler	281 192	223 191
	Hyror garage/parkering moms	0	58 200
	Hyror parkering moms	207 175	69 332
	Hyror garage moms	23 400	8 400
	Hyror parkering	481 199	367 508
	Hyror garage	571 902	399 370
	Hyror förråd	15 374	20 996
	Kabel-TV intäkter	60 816	59 890
	Hysesrabatt	0	-3 985
	Gemensamhetslokal	12 000	2 100
	Parkering	143 869	96 079
	Avgift andrahandsuthyrning	54 450	6 388
	Gästlägenhet	32 200	22 700
	Öresutjämning	-135	31
		<b>17 499 029</b>	<b>11 210 573</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-06-30</b>
	Fakturerade kostnader moms	4 903	0
	Övriga erhållna bidrag	0	22
	Försäkringsersättning	124 930	0
	Övriga intäkter	43 439	5 889
	Rättegångskostnader	499 024	0
		<b>672 296</b>	<b>5 911</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
	Fastighetsskötsel entreprenad	516 496	555 129
	Fastighetsskötsel beställning	172 955	55 981
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	393 124	125 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	85 045	35 000
	Snöröjning/sandning	106 538	21 339
	Städning entreprenad	547 738	325 000
	Städning enligt beställning	5 985	20 173
	Myndighetstillsyn	0	23 531
	Gemensamma utrymmen	2 837	0
	Sophantering	4 975	0
	Gård	27 619	30 590
	Serviceavtal	178 860	57 723
	Förbrukningsmateriel	28 163	33 819
	Störningsjour och larm	375	0
	Brandskydd	27 269	26 101
	Fordon	147	0
		<b>2 098 126</b>	<b>1 309 386</b>
<b>Reparationer</b>			
	Fastighet förbättringar	66 375	36 367
	Brf Lägenheter	5 665	0
	Lokaler	11 936	0
	Gemensamma utrymmen	57 963	22 375
	Tvättstuga	85 460	20 155
	Entré/trapphus	3 788	0
	Lås	35 069	0
	VVS	383 861	32 050
	Värmeanläggning/undercentral	7 861	43 388
	Ventilation	11 326	46 949
	Elinstallationer	42 414	2 612
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	45 827	5 270
	Huskropp utvändigt	0	207 327
	Tak	54 789	0
	Fasad	66 375	0
	Fönster	6 687	0
	Balkonger/altaner	62 018	0
	Mark/gård/utemiljö	10 230	101 140
	Garage/parkering	34 862	14 693
	Skador/klotter/skadegörelse	40 594	5 552
	Vattenskada	316 480	0
	Övrigt	0	25 000
		<b>1 349 580</b>	<b>562 878</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
	Källare	11 242	0
	Värmeanläggning	18 750	0
	Ventilation	37 056	0
	Elinstallationer	0	865 066
	Fasad	50 000	0
	Mark/gård/utemiljö	47 526	44 413
	Garage/parkering	0	10 928
		<b>164 574</b>	<b>920 407</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
	El	487 728	262 187
	Värme	2 547 041	1 782 245
	Vatten	1 017 982	533 372
	Sophämtning/renhållning	487 726	311 838
	Grovsopor	48 190	21 646
		<b>4 588 667</b>	<b>2 911 288</b>

<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	215 553	171 868
Tomträttsavgäld	3 314 798	865 199
Kabel-TV	134 803	89 940
Bredband	707 958	427 010
	<b>4 373 112</b>	<b>1 554 017</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>431 700</b>	<b>424 200</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>13 005 759</b>	<b>7 682 176</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-06-30</b>
Medlemsinformation	0	2 120
Tele- och datakommunikation	-49 357	2 194
Juridiska åtgärder	612 742	0
Inkassering avgift/hyra	7 226	0
Hysesförluster	180	260
Revisionsarvode extern revisor	24 500	20 000
Föreningskostnader	15 017	6 800
Styrelseomkostnader	8 066	111
Fritids- och trivselkostnader	20 259	544
Studieverksamhet	5 000	0
Förvaltningsarvode	665 189	205 313
Förvaltningsarvodena övriga	69 339	313 326
Administration	58 155	4 757
Korttidsinventarier	17 000	38 235
Konsultarvode	156 043	287 553
Föreningsavgifter	138 449	81 000
	<b>1 747 808</b>	<b>962 213</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Övrigt arvode	89 141	0
Styrelse och internrevisor	402 333	264 500
Löner	6 445	19 999
Sociala kostnader	137 955	90 471
Övriga personalkostnader	0	26 262
	<b>635 874</b>	<b>401 232</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-06-30</b>
Byggnad	248 814	165 876
Förbättringar	1 163 042	774 829
Markanläggning	723 657	482 032
Inventarier	38 924	26 173
	<b>2 174 437</b>	<b>1 448 909</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-06-30</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	78 203 198	78 203 198
	Nyanskaffningar	479 254	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>78 682 452</b>	<b>78 203 198</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-31 882 622	-30 459 885
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 135 512	-1 422 737
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-34 018 134</b>	<b>-31 882 622</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>44 664 318</b>	<b>46 320 576</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	143 564 000	143 564 000
	Taxeringsvärde mark	128 131 000	128 131 000
		<b>271 695 000</b>	<b>271 695 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	265 000 000	265 000 000
	Lokaler	6 695 000	6 695 000
		<b>271 695 000</b>	<b>271 695 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-06-30</b>
	Projekt lokal till lägenhet	30 994	0
		<b>30 994</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-06-30</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	1 012 618	913 832
	Nyanskaffningar	0	98 786
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 012 618</b>	<b>1 012 618</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-913 825	-887 652
	Årets avskrivningar enligt plan	-38 924	-26 173
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-952 749</b>	<b>-913 825</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>59 869</b>	<b>98 793</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-06-30</b>
	Kundfordringar (från fd förvaltare)		9 717	9 717
	Skattekonto		464 880	227 310
	Klientmedel hos SBC		18 209 703	19 414 165
	Fordringar SBC dubbelfakturerat		92 188	13 770
	Fordringar kreditfakturor		102 015	42 195
	Räntekonto hos SBC		1 050 503	0
	Avräkning Panncentralen		1 084 800	1 265 600
			<b>21 013 805</b>	<b>20 972 757</b>
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-06-30</b>
	Försäkring		154 707	68 213
	Kabel-TV		22 481	22 458
	Upplupna intäkter		7 319	7 574
	Tomträttsavgäld		554 133	552 133
	Bredband		104 310	105 120
	Serviceavtal		40 066	44 482
	Värme		604 748	189 803
	Föreningsavgifter		0	54 449
			<b>1 487 764</b>	<b>1 044 232</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-06-30</b>
	Vid årets början		15 507 711	13 207 711
	Reservering enligt stadgar		2 300 000	2 300 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-920 407	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>16 887 304</b>	<b>15 507 711</b>
<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-06-30</b>
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-06-30</b>
	Nordea	0,650 %	7 292 646	7 554 648
	Nordea	0,310 %	8 424 000	8 580 000
	Nordea	0,310 %	9 687 000	9 867 000
	Nordea	0,310 %	8 343 000	8 497 500
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>33 746 646</b>	<b>34 499 148</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-26 628 668	-34 499 148
			<b>7 117 978</b>	<b>0</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 238 306 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-06-30</b>
	Fastighetsinteckningar	41 892 000	41 892 000
<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-06-30</b>
	El	128 262	50 180
	Vatten	161 220	132 539
	Sophämtning	109 957	79 869
	Arvoden	169 300	160 500
	Sociala avgifter	53 194	50 000
	Ränta	17 572	61 279
	Avgifter och hyror	1 014 256	952 357
	Övriga upplupna kostnader	0	1 500
		<b>1 653 761</b>	<b>1 488 224</b>

#### **Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Molokerna öppnas under våren 2022 och i samband med detta stängs sopnedkassen permanent. Under året kommer dränering att ske längs Kapplandsgatan då fuktproblem på väggar mot vägen har uppmärksammats. En av våra uthyrningslokaler, lokaliserad på gård C, kommer under året att renoveras till bostadsrätt och därefter säljas.

Arbetet med radiatorerna, värmejusteringen och OVK kommer att påbörjas under tidig vår. Fastighetens tak och fasader kommer att börja renoveras under våren. Tak- och fasadrenoveringen kommer att ske i olika etapper i vår fastighet och ta cirka 12-15 månader.

En utredning av status på våra värmecentraler kommer att göras under året och därefter kommer anbud att tas in kring ett nytt serviceavtal för värmecentralerna.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2022

Monica Chavales  
Ordförande

Ramazan Görgülü  
Ledamot

Simon Hjalmarsson  
Ledamot

Anna Källtén  
Ledamot

Christina Liljeröth  
Ledamot

Klas Sjödel  
Ledamot

Pia Stadlhofer  
Ledamot

Bengt Trenck  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Carina Eriksson  
Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor  
Extern revisor

Jan-Olof Dahlgren  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skörden i Göteborg, org.nr. 757200-9384

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skörden i Göteborg för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Skörden i Göteborg för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-12-31 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.

### Övriga upplysningar

Denna revisionsberättelse ersätter tidigare avlämnad revisionsberättelse daterad 2022-04-14.

### 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Olof Dahlgren  
Av föreningen vald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!