



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB:s Brf Hovslagaren i Mölndal

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hovslagaren i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

#### *ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN*

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till 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 sin verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

### Föreningens byggnad

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stallbacken 16. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If.

Byggnadsår 2017

Föreningens byggnad består av 2 byggnader med totalt 62 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 35 st garageplatser, 4 st mc-platser och 26 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 4 241 kvm. Föreningens garage är taxerat som lokal från 2021.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 9 st  | 1 rum och kök   |
| 15 st | 2 rum och kök   |
| 24 st | 3 rum och kök   |
| 2 st  | 3,5 rum och kök |
| 12 st | 4 rum och kök   |

## Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med HSB Mölndal om ekonomisk/administrativ förvaltning, fastighetsskötsel samt den tekniska förvaltningen.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

På grund av rådande ekonomiska omständigheter har fokus varit att hålla nere kostnader för föreningen, styrelsen har valt att inte ta några nya större kostnader.

Vi har ingått avtal med anticimex för vårt brandskydd. Belysning på gården vid cykelställ har installerats. Vi har kompletterat med ytterligare 4 laddplatser för elbilar utomhus.

Vi har haft ett uppskattat julfika/ekonomimingel för medlemmarna där vi bjöd på fika och informerade om kommande höjningar och ekonomin.

## Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Under de närmaste fem åren är underhållsbeloppet 63 000 kronor för målning av parkeringsplatser, betonggolv, sittmöbler. Och 2 000 kronor för att byta sand i sandlåda 2023 och 2025.

Samt OVK 2024 besiktning och rensning av kanaler 158 000 kr.

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Avgifterna för 2023 höjdes med 6%.

Årsavgift 2022: 699 kr per kvm.

### Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift för bostad erläggs ej under de första femton åren från nybyggnadsåret. Fastighetsskatt för lokal erläggs med 1% av taxeringsvärdet och uppgår till 22 070 kr.

Taxeringsvärde framgår av not.

### Budget för år 2023

Budgeten visar på ett resultat på -1 712 841 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 157 000 kr och avlyft med 107 000 kr.

## MEMLEMSINFORMATION

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-07-10.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-05-10. I stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 97 (96) medlemmar, varav

|                    |    |
|--------------------|----|
| Bostadsrättshavare | 63 |
| Samägare           | 33 |
| HSB Mölndal        | 1  |

Under året har 5 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n.1 313 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 525 kr.

### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en tvättstuga som är utrustad med en tvättmaskin samt en torktumlare.

Ett torkskåp finns.

Gästlägenhet med två övernattningsplatser och kokmöjligheter finns att nyttja för föreningens medlemmar, max 3 dygn vid varje hyrtillfälle. Plats och porslin för 6 personer, lägenheten finns att boka i bokningssystemet. Gästlägenheten används även som styrelserum.

I fastigheten finns ett bokningsbar spa med bubbelpool med dusch och omklädning, samt en stor allmän terrass.

### Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Hovslagaren är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

### Nyhets/-informationsbrev

Distribueringen av vårt Informationsblad, Hovslagar-Nytt och all övrig information har under året ändrats från att delas ut i pappersform till att visas på 4 skärmar i entréerna. Samt i pappersformat i hissar miljörum. Och på BRF Hovslagarens hemsida och på Facebookgruppen Hovslagaren Stallbacken.

Mer information om föreningen får du på vår hemsida som du når på <https://www.hsb.se/molndal/brf/hovslagaren/nyheter2/>



## Styrelse, revisorer och valberedning

### Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman 2022-05-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                      |           |                 |
|----------------------|-----------|-----------------|
| Ann-Kristin Sandblom | Ledamot   | Ordförande      |
| Jonas Hansson        | Ledamot   | Vice ordförande |
| Barzan Papi          | Ledamot   |                 |
| Katarina Sandrén     | Ledamot   |                 |
| Viktor Berggren      | Ledamot   |                 |
| Martin Önnestam      | Ledamot   | HSB Mölndal     |
| Linnea Karlsson      | Suppleant |                 |

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jonas Hansson, Viktor Berggren, Ann-Kristin Sandblom samt suppleanten Linnea Karlsson.
- Föreningens firma tecknas av Ann-Kristin Sandblom, Jonas Hansson samt Barzan Papi, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode till styrelsen beslutades av stämman enligt följande: ett och ett halvt inkomstbasbelopp (106 500 kr 2022) att fördelas inom styrelsen.
- Arvode till internrevisor och revisorssuppleant 5000 kr.
- Arvode till valberedningen 2500 kr per ledamot. Arvode till underhållsansvarig för Spaavdelningen 10 000 kr.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget If.
- Styrelsen kan kontaktas genom mail till brfhovslagarenmolndal@gmail.com.

### Revisorer

Revisorer har varit Gunilla Ackeskog och Mikael Kjellberg som revisorssuppleant, valda av föreningen samt revisor från Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Ann-Kristin Sandblom.

### Valberedning

Stämman beslutar att styrelsen får i uppdrag att utse två ledamöter till valberedningen.

| <b>Flerårsöversikt (kr)</b>       | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 3 900 513   | 3 896 377   | 3 853 501   | 3 861 710   |
| Resultat efter finansiella poster | -1 636 464  | -1 608 175  | -1 616 095  | -1 347 892  |
| Kassalikviditet (%)               | 237,72      | 20,38       | 18,88       | 224,94      |
| Soliditet (%)                     | 68,06       | 68,13       | 68,20       | 68,26       |
| Fond för yttre underhåll          | 1 015 186   | 858 186     | 914 540     | 692 000     |
| Årsavgift per kvm bostadsyta      | 699         | 692         | 679         | 679         |
| Lån per kvm bostadsyta            | 14 092      | 14 233      | 14 375      | 14 516      |
| Genomsnittlig skuldränta (%)      | 1,36        | 1,31        | 1,36        | 1,40        |
| Fastighetens belåningsgrad (%)    | 42          | 65          | 66          | 66          |
| Taxeringsvärde tkr                | 142 207     | 93 000      | 93 000      | 93 000      |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|  | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|--|----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
|  | 105 237 000          | 33 358 000            | 858 186                        | -6 792 006             | -1 608 175        | <b>131 053 005</b> |
| Reservering till yttre<br>fond               |                      |                       | 157 000                        | -157 000               |                   | <b>0</b>           |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat |                      |                       |                                | -1 608 175             | 1 608 175         | <b>0</b>           |
| Årets resultat                               |                      |                       |                                |                        | -1 636 464        | <b>-1 636 464</b>  |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>           | <b>105 237 000</b>   | <b>33 358 000</b>     | <b>1 015 186</b>               | <b>-8 557 181</b>      | <b>-1 636 464</b> | <b>129 416 541</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|  |                    |
|--|--------------------|
| ansamlad förlust                           | -8 557 181         |
| årets förlust                              | -1 636 464         |
|  | <b>-10 193 645</b> |
| behandlas så att<br>i ny räkning överföres | -10 193 645        |
|  | <b>-10 193 645</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|   | 1          |                                   |                                   |
| <b>Rörelsens intäkter</b>   |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   | 2          | 3 900 513                         | 3 896 377                         |
| Övriga intäkter   | 3          | 23 634                            | 50 870                            |
|   |            | <b>3 924 147</b>                  | <b>3 947 247</b>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |            |                                   |                                   |
| Underhåll   |            | 0                                 | -198 354                          |
| Driftskostnader   | 4          | -2 089 149                        | -1 919 658                        |
| Personalkostnader   | 5          | -162 637                          | -155 620                          |
| Avskrivning och nedskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | 6          | -2 499 355                        | -2 493 367                        |
|   |            | <b>-4 751 141</b>                 | <b>-4 766 999</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>-826 994</b>                   | <b>-819 752</b>                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                             |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter   |            | 4 282                             | 3 989                             |
| Räntekostnader  |            | -813 752                          | -792 412                          |
|   |            | <b>-809 470</b>                   | <b>-788 423</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                            |            | <b>-1 636 464</b>                 | <b>-1 608 175</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>-1 636 464</b>                 | <b>-1 608 175</b>                 |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
|  | 1          |                    |                    |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 6, 11      | 186 431 895        | 188 871 366        |
|  |            | <b>186 431 895</b> | <b>188 871 366</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>186 431 895</b> | <b>188 871 366</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |            | 1 208              | 3 888              |
| Övriga fordringar                            | 7          | 2 644 338          | 2 422 465          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8          | 61 502             | 54 602             |
|  |            | <b>2 707 048</b>   | <b>2 480 955</b>   |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |            |                    |                    |
| Kortfristiga placeringar                     | 9          | 1 000 000          | 1 000 000          |
|  |            | <b>1 000 000</b>   | <b>1 000 000</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>3 707 048</b>   | <b>3 480 955</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>190 138 943</b> | <b>192 352 321</b> |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
|  | 1          |                    |                    |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Insatskapital                                |            | 138 595 000        | 138 595 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 015 186          | 858 186            |
|  |            | <b>139 610 186</b> | <b>139 453 186</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -8 557 181         | -6 792 006         |
| Årets resultat                               |            | -1 636 464         | -1 608 175         |
|  |            | <b>-10 193 645</b> | <b>-8 400 181</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>129 416 541</b> | <b>131 053 005</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10, 11     | 44 372 250         | 44 222 250         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>44 372 250</b>  | <b>44 222 250</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10, 11     | 15 390 750         | 16 140 750         |
| Leverantörsskulder                           |            | 202 174            | 213 806            |
| Skatteskulder                                |            | 22 070             | 0                  |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 12         | 8 685              | 8 783              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13         | 726 473            | 713 727            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>16 350 152</b>  | <b>17 077 066</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>190 138 943</b> | <b>192 352 321</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Hovslagarens årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Årsredovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år. Inflyttning i föreningen har skett under april 2017, jämförbarheten med tidigare år är därför bristande.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när byggnaden tas i bruk. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| Byggnader                         |        |
| -Stomme, inre underhåll           | 120 år |
| -Stammar, fasad fönster, trapphus | 50 år  |
| -El, tak                          | 40 år  |
| -Ventilation, hiss                | 25 år  |
| -Styr- och reglerteknik           | 15 år  |
| Markanläggningar                  | 20 år  |
| Installationer                    | 10 år  |

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

#### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten via s.k. bolagspaketering vilket inneburit att det uppstår en latent skatteskuld på  $31\,690 \text{ tkr} \times 21,4\% = 6\,782 \text{ tkr}$ . Skatteskulden utlöses vid försäljning av fastigheten. Då det är styrelsens bedömning att innehavet är evigt värderas skulden till 0 kronor.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

#### Antalet anställda

Föreningen har under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till företagets övriga skulder beskriver företagets långsiktiga betalningsförmåga.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

|                          | 2022             | 2021             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder     | 2 965 920        | 2 936 520        |
| Hysesintäkter p-platser  | 132 843          | 124 282          |
| Hysesintäkter garage     | 334 300          | 330 400          |
| Vatten- och eldebitering | 292 948          | 338 673          |
| Bredbandsabonnemang      | 154 752          | 154 752          |
| Gemensamhetslokal        | 13 600           | 11 750           |
| Gästrum/Övernattningsrum | 6 150            | 0                |
|                          | <b>3 900 513</b> | <b>3 896 377</b> |

**Not 3 Övriga intäkter**

|                             | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Vidarefakturerade kostnader | 0             | 31 520        |
| Övriga sidointäkter         | 23 634        | 19 351        |
|                             | <b>23 634</b> | <b>50 871</b> |

**Not 4 Driftskostnader**

|                             | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer                | 178 409          | 166 217          |
| Uppvärmning                 | 288 571          | 301 303          |
| El                          | 311 362          | 267 300          |
| Vatten och renhållning      | 271 662          | 273 848          |
| Försäkringar                | 52 499           | 51 500           |
| Kabeltv/Bredband            | 165 540          | 162 840          |
| Förbrukningsinventarier     | 17 640           | 20 829           |
| Hissbesiktning/Serviceavtal | 143 718          | 57 763           |
| Fastighetsskötsel           | 50 924           | 48 489           |
| Förvaltningsavtal           | 493 853          | 500 000          |
| Revisionsarvoden            | 26 551           | 12 250           |
| Medlemsavgift HSB           | 24 600           | 24 600           |
| Övrigt                      | 41 750           | 33 633           |
| Fastighetsskatt             | 22 070           | 0                |
|                             | <b>2 089 149</b> | <b>1 920 572</b> |

**Not 5 Personalkostnader**

|  | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Styrelsearvode                           | 116 500        | 116 500        |
| Ersättningar till övriga förtroendevalda | 10 000         | 10 000         |
|  | <b>126 500</b> | <b>126 500</b> |

**Sociala kostnader**

|                                       |                |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 36 137         | 29 120         |
|                                       | <b>36 137</b>  | <b>29 120</b>  |
|                                       | <b>162 637</b> | <b>155 620</b> |

**Not 6 Byggnader och mark**

|   | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 201 254 823        | 201 187 000        |
| Nyanskaffning                                   | 59 884             | 67 823             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>201 314 707</b> | <b>201 254 823</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -12 383 457        | -9 890 090         |
| Årets avskrivningar                             | -2 499 355         | -2 493 367         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-14 882 812</b> | <b>-12 383 457</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>186 431 895</b> | <b>188 871 366</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 107 207 000        | 68 000 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 35 000 000         | 25 000 000         |
|   | <b>142 207 000</b> | <b>93 000 000</b>  |

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 35 000 000

**Not 7 Övriga fordringar**

|                             | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Avräkningskonto HSB Mölndal | 2 644 310         | 2 422 437         |
| Skattekonto                 | 28                | 28                |
|                             | <b>2 644 338</b>  | <b>2 422 465</b>  |

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                             | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Försäkring                  | 13 322            | 12 967            |
| Telenor bredband            | 41 385            | 38 685            |
| Telenor telefoni            |                   | 2 700             |
| Ränteintäkt bunden inlåning | 604               | 250               |
| Anticimex                   | 6 191             |                   |
|                             | <b>61 502</b>     | <b>54 602</b>     |

**Not 9 Kortfristiga placeringar**

|  | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| 6 månaders bunden inlåning HSB Mölndal | 1 000 000         | 1 000 000         |
|  | <b>1 000 000</b>  | <b>1 000 000</b>  |

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2022-12-31 | Lånebelopp<br>2021-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Handelsbanken                           | 2,10           | 2025-06-30                | 13 290 750               | 13 740 750               |
| Handelsbanken                           | 3,31           | 2023-09-30                | 15 390 750               | 15 540 750               |
| Handelsbanken                           | 0,84           | 2026-06-30                | 15 540 750               | 15 540 750               |
| Handelsbanken                           | 0,85           | 2024-06-30                | 15 540 750               | 15 540 750               |
|   |                |                           | <b>59 763 000</b>        | <b>60 363 000</b>        |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | 15 390 750               | 16 140 750               |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 56 763 000 kr. Planenlig amortering uppgår till 600 000 kr/ år.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

**Not 11 Ställda säkerheter**

|  | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till<br>kreditinstitut | 62 163 000        | 62 163 000        |
|  | <b>62 163 000</b> | <b>62 163 000</b> |

**Not 12 Övriga kortfristiga skulder**

|      | 2022-12-31   | 2021-12-31   |
|------|--------------|--------------|
| Moms | 8 685        | 8 783        |
|      | <b>8 685</b> | <b>8 783</b> |



**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                     | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| El                                  | 31 583         | 29 954         |
| Fjärrvärme                          | 43 145         | 44 667         |
| Arvode                              | 126 500        | 126 500        |
| Sociala avgifter arvode             | 45 172         | 39 746         |
| Räntor                              | 90 291         | 127 609        |
| Förskottsbetalda avgifter och hyror | 373 856        | 345 251        |
| Revisionsarvode                     | 15 926         | 0              |
|                                     | <b>726 473</b> | <b>713 727</b> |

Årsredovisningen är signerad digitalt.

Mölndal

Ann-Kristin Sandblom

Barzan Papi

Jonas Hansson

Katarina Sandrén

Viktor Berggren

Martin Önnestam

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

Borevision AB

Gunilla Ackeskog  
Av föreningen vald revisor

Emil Persson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hovslagaren i Mölndal, org.nr. 716444-6549

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hovslagaren i Mölndal för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Mölndal

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Ackeskog  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB:s Brf Hovslagaren i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANN-KRISTIN SANDBLOM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 06:38:08



**JONAS HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 12:53:29



**VIKTOR BERGGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 21:42:50



**MARTIN ÖNNESTAM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 13:30:35



**BARZAN PAPI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 10:28:54



**KATARINA SANDRÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 17:19:13



**GUNILLA ACKESKOG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 09:20:04



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 11:33:04



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB:s Brf Hovslagaren i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GUNILLA ACKESKOG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 09:21:14



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 11:32:55



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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