



ÅRSREDOVISNING 2021/2022

HSB Brf Järnbrott



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Järnbrott i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8873 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Järnbrott 100:1	Göteborgs Kommun	10 år	2023-08-10	1954
Järnbrott 101:1	Göteborgs Kommun	10 år	2023-08-10	1954
Järnbrott 102:1	Göteborgs Kommun	10 år	2023-06-01	1953
Järnbrott 102:4	Göteborg Kommun (P-däck)	10 år	2031-06-30	1953

Totalt 4 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	133
175	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9714
8	garageplatser	0
121	p-platser	0
Totalt 306 objekt		9847

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 125 st 2 rok, 29 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kristin Hallgren	Ordförande	2020-12-07	
Catharina Tengwall	Ledamot	2021-12-04	
Jonas Wikström	HSB Ledamot	2020-01-07	
Jan Jimmie Klasson	Ledamot	2018-12-05	
Ulf Strömberg	Ledamot	2018-12-05	
Stefan Eriksson	Ledamot	2020-12-07	
Erica Samuelsson	Ledamot	2021-12-04	
Håkan Olsson	Suppleant	2021-12-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristin Hallgren, Jimmie Klasson och Håkan Olsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Catharina Tengwall, Jan Jimmie Klasson, Kristin Hallgren, två i förening.

Revisorer har varit: Stefan Brunzell med Kjell Helin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Katarina Folmer (sammankallande), Elise Vakepea samt Madeleine Crafoord, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-02. På stämman deltog 19 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2022-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2020-04-06.

Under verksamhetsåret har följande underhåll genomförts:

- Renovering av föreningens avfallsmoloker: Ny kompositpanel på utsidorna, nya avfallskorgar av perforerad plåt i kompostmolokerna samt nya fasta lock på restavfallsmolokerna.

- Vindsstegarna är utbytta från trä till aluminium.
- Hängrännor har setts över och rensats.
- Garageporten till P-däck har fått rörelsestyrd belysning.
- Armaturerna i lyktstolparna på övre P-däck har bytts ut till LED-belysning.
- Extra galler, för att förhindra inbrott, på nedre P-däck har satts upp.
- Ny nyckelbox till gästlägenhetens nyckel har satts på plats i miljörummet.
- Stamspolning genomfördes i maj-juli med gott resultat.
- Brandsläckare och brandfilter har satts upp i källargångarna utanför tvättstugorna.
- Avtal om bekämpning av måsproblematiken har slutits. Firman letar upp och förstör bon/ägg var 14:e dag under vår/sommar.
- Mangelrummen används numera som både mangel- och barnvagnsrum.
- Dräneringsprojektet drogs igång under hösten 2021 och beräknas pågå till hösten 2022. Projektet innefattar också en total omformning av utemiljön.
- IMD (individuell mätning av elförbrukningen) har genomförts. Alla elmätare är bytta. HSB kommer att debitera elförbrukningen och vi som boende slipper elnätsavgifter.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts.
- Julbalkongtävlingen avgjordes i mellandagarna och presentkort utdelades till vinnarna.
- Föreningen har tecknat avtal med Bredablick Förvaltning i Sverige AB som kommer att sköta fastighetsförvaltningen inkl. ekonomin från årsskiftet 2022-2023. Vi fortsätter att vara en HSB-förening men förvaltningen såsom fastighetssköteri, städning, projektledning och ekonomi kommer att skötas av Bredablick.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2007	stamreovering
2012	fasadrenovering: fogar mm
2015	fläktinstallationer på taken p.g.a. höga radonhalter

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

Årtal	Ändamål
2023	Laddplatser för elbilar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 221 och under året har det tillkommit 15 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 216.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	331	354	353	292	334
Skuldsättning, kr/kvm	4 190	3 876	3 928	3 981	4 034
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	188	161	148	154	157
Driftskostnad, kr/kvm	552	485	455	472	425
Årsavgifter, kr/kvm	840	823	815	799	799
Totala intäkter, kr/kvm	944	909	901	885	880
Nettoomsättning, tkr	9 284	8 930	8 851	8 683	8 661
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 462	2 195	535	1 554	2 300
Soliditet, %	24	24	21	20	17

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	306 956	0	0	306 956
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 005 421	0	0	3 005 421
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 013 465	0	1 296 576	7 310 041
S:a bundet eget kapital, kr	9 325 842	0	1 296 576	10 622 418
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 353 256	2 195 113	-1 296 576	2 251 793
Årets resultat, kr	2 195 113	-2 195 113	1 462 091	1 462 091
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 548 369	0	165 515	3 713 884
S:a eget kapital, kr	12 874 211	0	1 462 091	14 336 302

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 503 424 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 548 369
Årets resultat, kr	1 462 091
Reservation till underhållsfond, kr	-1 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	503 424
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 713 884

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 713 884

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

		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 283 659	8 930 234
Övriga rörelseintäkter	Not 2	13 735	17 276
Summa rörelseintäkter		9 297 394	8 947 510
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 075 289	-4 428 394
Underhållskostnader	Not 4	-503 424	-315 591
Övriga externa kostnader	Not 5	-364 967	-345 420
Personalkostnader	Not 6	-265 546	-252 678
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 221 646	-971 576
Summa rörelsekostnader		-7 430 872	-6 313 658
Rörelseresultat		1 866 522	2 633 851
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	412	620
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-404 843	-439 358
Summa finansiella poster		-404 431	-438 738
Årets resultat	Not 10	1 462 091	2 195 113

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 38 082 453	38 582 760
Inventarier	Not 12 214 361	10 619
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 10 215 973	0
	<u>48 512 787</u>	<u>38 593 379</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 487 450	487 450
	<u>487 450</u>	<u>487 450</u>
Summa anläggningstillgångar	49 000 237	39 080 829
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 13 592	806
Övriga fordringar	Not 16 9 398 540	12 793 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 753 435	635 132
	<u>10 165 567</u>	<u>13 429 495</u>
Kassa och bank	149 393	98 665
Summa omsättningstillgångar	10 314 959	13 528 161
Summa tillgångar	59 315 197	52 608 990

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 312 377	3 312 377
Underhållsfond	7 310 041	6 013 465
	<u>10 622 418</u>	<u>9 325 842</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 251 793	1 353 256
Årets resultat	1 462 091	2 195 113
	<u>3 713 884</u>	<u>3 548 369</u>
Summa eget kapital	14 336 301	12 874 211
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 22 091 172	27 634 626
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	19 163 467	10 528 016
Leverantörsskulder	2 629 665	540 118
Skatteskulder	15 226	23 777
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 176 398	123 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 902 968	884 528
	<u>22 887 724</u>	<u>12 100 153</u>
Summa skulder	44 978 896	39 734 779
Summa Eget kapital och skulder	59 315 197	52 608 990

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

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

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Jämbrott i Göteborg är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2022 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,07-3,01%
IMD	6,67%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

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

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 267 412	8 105 412
Hyror	484 836	413 277
Elintäkter <i>IMD</i>	70 439	0
Vattenintäkter	720	720
Övriga intäkter	460 252	410 825
	9 283 659	8 930 234
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	13 735	17 276
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	730 060	727 443
Reparationer	524 459	272 242
El	482 365	212 620
Uppvärmning	1 166 102	1 106 477
Vatten	320 730	268 317
Sophämtning	171 352	177 595
Övriga avgifter	399 730	398 820
Förvaltningsarvoden	692 015	681 389
Tomträttsavgäld	435 273	392 349
Övriga driftskostnader	153 204	191 141
	5 075 289	4 428 394
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	351 973	153 895
Byggnad utvändigt	73 750	54 711
Utrustning	77 701	106 985
	503 424	315 591
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	275 915	265 565
Medlemsavgifter	61 500	61 750
Övriga externa kostnader	27 552	18 105
	364 967	345 420
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	144 900	142 800
Sammanträdesersättningar	36 000	28 500
Revisorsarvode	12 120	11 900
Löner och andra ersättningar	9 650	9 520
Sociala kostnader	62 126	59 958
Kurser och konferenser	750	0
	265 546	252 678
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 157 548	943 506
Inventarier	64 098	28 070
	1 221 646	971 576
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	0	32
Övriga ränteintäkter	412	588
	412	620
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	403 746	439 062
Räntekostnader kortfristiga skulder	647	296
Övriga finansiella kostnader	450	0
	404 843	439 358
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	1 462 091	2 195 113
Avsättning till underhållsfond	-1 800 000	-1 800 000
Disposition ur underhållsfond	503 424	315 591
Resultat efter underhållspåverkan	165 514	710 704

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	56 357 199	56 357 199
Årets investeringar	657 241	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 014 440	56 357 199
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 774 439	-16 830 933
Årets avskrivningar	-1 157 548	-943 506
Utgående avskrivningar	-18 931 987	-17 774 439
Bokfört värde byggnader	38 082 453	38 582 760
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	45 819	45 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 819	45 819
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 819	-45 819
Utgående avskrivningar	-45 819	-45 819
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	38 082 453	38 582 760
Taxeringsvärde för Järnbrott 100:1, 101:1, 102:1 och 102:4		
Byggnad - bostäder	105 400 000	86 400 000
Byggnad - lokaler	603 000	558 000
	106 003 000	86 958 000
Mark - bostäder	83 800 000	76 200 000
Mark - lokaler	406 000	466 000
	84 206 000	76 666 000
Taxeringsvärde totalt	190 209 000	163 624 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	41 328 100	41 328 100
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	235 808	235 808
Årets investeringar	267 840	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	503 648	235 808
Ingående avskrivningar	-225 189	-197 119
Årets avskrivningar	-64 098	-28 070
Utgående avskrivningar	-289 287	-225 189
Bokfört värde	214 361	10 619
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets förändring nyanläggning	10 215 973	0
UB årets nyanläggning	10 215 973	0
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel Fonus	200	200
70 andelar produktionsanläggningen Granberget	486 750	486 750
	487 450	487 450

Noter	2022-06-30	2021-06-30			
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	13 592	806			
	13 592	806			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	9 297 772	12 790 246			
Skattefordringar	97 803	0			
Skattekonto	2 295	2 641			
Övrigt	670	670			
	9 398 540	12 793 557			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	639 781	584 312			
Upplupna intäkter	113 654	50 820			
	753 435	635 132			
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	387179	1,29%	2022-12-01	12 390 019	132 512
Stadshypotek	411659	1,28%	2023-03-30	2 790 000	30 000
Stadshypotek	505297	1,09%	2024-06-01	4 050 000	150 000
Stadshypotek	566749	0,79%	2025-03-01	8 404 607	95 780
Stadshypotek	701997	0,88%	2026-09-30	5 599 057	64 172
Stadshypotek	710246	0,71%	2023-10-30	4 393 956	46 496
Stadshypotek	777888	1,00%	2022-09-21	3 627 000	0
				41 254 639	518 960
Nästa års amortering beräknas uppgå till					518 960
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					18 644 507
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					19 163 467
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					22 091 172
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					38 659 839
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	0
Mervärdesskatt				0	39 754
Inre fond				78 903	78 903
Övriga kortfristiga skulder				97 495	5 057
				176 398	123 714
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				10 162	31 653
Övriga upplupna kostnader				140 435	128 120
Förutbetalda hyror och avgifter				752 371	724 755
				902 968	884 528

Den här årsredovisningen är elektroniskt signerad
Göteborg

Catharina Tengwall

Erica Samuelsson

Jan Jimmie Klasson

Jonas Wikström

Kristin Hallgren

Stefan Eriksson

Ulf Strömberg

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Stefan Brunzell
Av föreningen vald revisor

Laila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Järnbrott i Göteborg, org.nr. 757200-8873

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Järnbrott i Göteborg för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

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

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

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Brunzell
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

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

KRISTIN HALLGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-10-25 kl. 22:08:58



CATHARINA TENGWALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-25 kl. 19:13:59



JAN JIMMIE KLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-25 kl. 20:21:24



STEFAN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-26 kl. 18:27:07



ULF STRÖMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-27 kl. 12:19:31



JONAS WIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-27 kl. 09:39:52



ERICA SAMUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-27 kl. 07:17:23



STEFAN BRUNZELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-10-27 kl. 12:43:27



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-10-31 kl. 09:43:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

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

STEFAN BRUNZELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-10-27 kl. 15:52:44



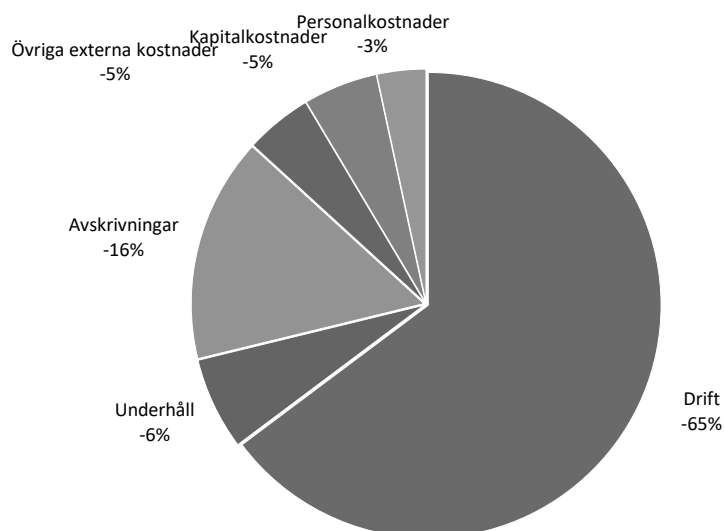
LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

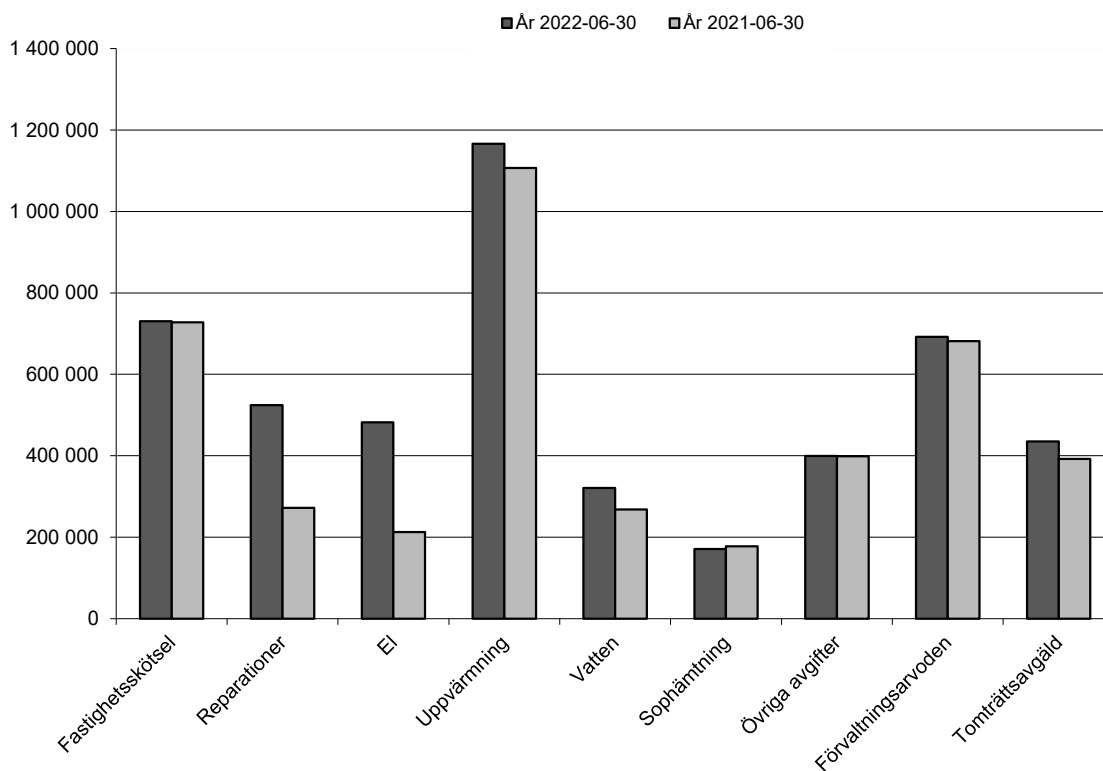
E-signerade med BankID: 2022-10-31 kl. 09:44:25



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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