



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Ersåsberget i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ersåsberget i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716408-8283 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-10.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Önnered 70:20	Göteborgs Kommun	10 år	2025-04-01	1986

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	garageplatser	0
15	p-platser	0
41	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3391
Totalt 82 objekt		3391

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok, 12 st 3 rok, 9 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Vallin	Ordförande
Marie-Louise Högström	Ledamot
Marie Ivarsson	Ledamot
Merritt Polk	Ledamot
Jonas Wikström	HSB Ledamot
Daniel Johansson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Vallin, Marie-Louise Högström, Jonas Hellström och Merritt Polk.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Marie-Louise Högström, Merritt Polk, Lars Vallin, Daniel Johansson.

Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

Revisorer har varit: Dag Hajek vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bo Högström (sammankallande), samt Per-Arne Weckfors, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 22 medlemmar.

Extra stämma hölls 2022-05-07. På stämman behandlades stadgeändring. 19 medlemmar deltog.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad samt ytterligare 2% 2023-07-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2022-08-30.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

- Samtliga dörrar, fönster och garage i föreningen har målats om. I samband med detta byttes det även fasadträ där det förelåg ett behov.
- Vi har besiktigat våra vindar för att analysera skick och kommande behov
- Kontroll av föreningens köksfläktar samt byte av filter till stålfiler på alla originalfläktar

Den planerade fasadrenoveringen pågår, men start har skjutits upp på grund av teknikaliteter kring upphandling samt svårigheter med leverantörer i pandemin. Anbud och offertförfrågningar har varit ute flera gånger under året men pga världsläget är det svårt att få in anbud.

Vi har även beslutat att göra en omstart och genomlysning av underhållsplanen inför 2023 med hjälp av konsult från HSB OVK-besiktning under 2023 planeras in.

Under året har följande reparationer gjorts

- Löpande mindre reparationer
- Vi har arbetat kontinuerligt med både varmvatten samt mat-os i föreningens lägenheter samt genomgång/analysarbete med takfläktar och varmvattensberedare inför framtida behov.

Under året har följande investeringar gjorts

- Föreningen ansökt om obundet inlåningskonto hos SBAB och har för avsikt att flytta över likvida medel dit.
- Föreningen har tecknat nytt El-avtal och följer aktivt elmarknaden och är beredda att snabbt byta elhandelsbolag för lägsta elpris.
- Bränsletillägg på lägenheterna har legat ojusterat sedan 2005 men har under året analyserats och justerats till en gällande nivå som motsvarar föreningens kostnad för el-priser.
- Föreningen har löst ett hypotekslån på 1 000 000 SEK i sin helhet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 2 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	293	264	420	442	396
Skuldsättning, kr/kvm	5 837	6 195	6 258	6 321	6 401
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	254	186	95	88	87
Driftskostnad, kr/kvm	661	621	435	378	397
Årsavgifter, kr/kvm	906	888	888	854	837
Totala intäkter, kr/kvm	1 047	983	952	922	907
Nettoomsättning, tkr	3 547	3 329	3 226	3 120	3 071
Resultat efter finansiella poster, tkr	-287	488	977	291	973
Soliditet, %	25	25	23	21	19

19Sparande:

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. Från slutet av 2021 har föreningen infört IMD, individuell mätning av el vilket innebär att föreningen har tagit över alla avtal för elen från medlemmarna.

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 869 999	0	0	3 869 999
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 318 607	0	-185 341	3 133 266
S:a bundet eget kapital, kr	7 188 606	0	-185 341	7 003 265
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-494 423	487 598	185 341	178 516
Årets resultat, kr	487 598	-487 598	-286 633	-286 633
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 825	0	-101 292	-108 117
S:a eget kapital, kr	7 181 781	0	-286 633	6 895 148

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 690 000 kr samt ianspråktagande skett med 875 341 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	-6 825
Årets resultat, kr	-286 633
Reservation till underhållsfond, kr	-690 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	875 341
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-108 117

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-108 117

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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 547 071	3 329 410
Övriga rörelseintäkter	Not 2	3 967	3 351
Summa rörelseintäkter		3 551 038	3 332 761
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 049 537	-1 949 094
Underhållskostnader	Not 4	-875 341	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 199	-156 142
Personalkostnader	Not 6	-68 651	-61 868
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-406 234	-406 234
Summa rörelsekostnader		-3 591 963	-2 573 338
Rörelseresultat		-40 925	759 423
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	395	58
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-246 103	-271 882
Summa finansiella poster		-245 708	-271 824
Årets resultat	Not 10	-286 633	487 598

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 24 695 895	25 102 129
Inventarier	Not 12 <u>0</u>	<u>0</u>
	24 695 895	25 102 129
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	24 696 395	25 102 629
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 0	1 980
Övriga fordringar	Not 15 2 684 958	3 897 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 <u>280 969</u>	<u>245 579</u>
	2 965 926	4 144 881
Summa omsättningstillgångar	2 965 926	4 144 881
Summa tillgångar	27 662 321	29 247 510

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 869 999	3 869 999
Underhållsfond	3 133 266	3 318 607
	<u>7 003 265</u>	<u>7 188 606</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	178 516	-494 423
Årets resultat	-286 633	487 598
	<u>-108 116</u>	<u>-6 825</u>
Summa eget kapital	6 895 149	7 181 782
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 14 863 700	19 794 708
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 931 008	1 213 312
Leverantörsskulder	244 397	477 393
Skatteskulder	8 988	9 378
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 12 942	12 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 706 137	557 996
	<u>5 903 472</u>	<u>2 271 021</u>
Summa skulder	20 767 172	22 065 729
Summa Eget kapital och skulder	27 662 321	29 247 510

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 13 070 105 kr (13 070 105 kr).

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 070 776	3 010 500
Hyror	142 240	137 563
Elintäkter	251 231	98 523
Övriga intäkter	82 824	82 824
	3 547 071	3 329 410
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	3 967	3 351
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	106 358	128 508
Reparationer	341 564	525 888
El	733 334	509 750
Vatten	129 471	119 664
Sophämtning	137 273	106 154
Ovriga avgifter	131 963	35 140
Förvaltningsarvoden	141 576	131 341
Tomträttsavgäld	226 212	221 154
Övriga driftskostnader	101 786	171 495
	2 049 537	1 949 094
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	128 363	0
Byggnad utvändigt	746 978	0
	875 341	0
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	125 324	123 404
Medlemsavgifter	21 300	21 300
Övriga externa kostnader	45 575	11 438
	192 199	156 142
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	24 342	23 108
Sammanträdesersättningar	26 400	25 600
Revisorsarvode	1 500	1 500
Sociala kostnader	16 409	11 660
	68 651	61 868
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	381 284	381 284
Markanläggningar	24 950	24 950
	406 234	406 234
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	31	0
Övriga ränteintäkter	364	58
	395	58
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	245 918	266 275
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	5 182
Övriga finansiella kostnader	185	425
	246 103	271 882
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-286 633	487 598
Avsättning till underhållsfond	-690 000	-690 000
Disposition ur underhållsfond	875 341	0
Resultat efter underhållspåverkan	-101 292	-202 402

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	34 654 559	34 452 872
Årets investeringar	0	201 687
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 654 559	34 654 559
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 602 280	-9 220 996
Årets avskrivningar	-381 284	-381 284
Utgående avskrivningar	-9 983 564	-9 602 280
Bokfört värde byggnader	24 670 995	25 052 279
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	118 750	118 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 750	118 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-68 900	-43 950
Årets avskrivningar	-24 950	-24 950
Utgående avskrivningar	-93 850	-68 900
Bokfört värde markanläggningar	24 900	49 850
Bokfört värde mark	0	0
<i>* marken är upplåten med tomträtt</i>		
Bokfört värde byggnader och mark	24 695 895	25 102 129
Taxeringsvärde för Onnered 70:12		
Byggnad - bostäder	41 969 000	36 769 000
	41 969 000	36 769 000
Mark - bostäder	26 224 000	26 624 000
	26 224 000	26 624 000
Taxeringsvärde totalt	68 193 000	63 393 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	29 181 000	29 181 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	95 542	95 542
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 542	95 542
Ingående avskrivningar	-95 542	-95 542
Utgående avskrivningar	-95 542	-95 542
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		0	1 980		
		0	1 980		
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		2 606 096	3 817 192		
Skattefordringar		48 142	50 405		
Skattekonto		30 720	29 726		
		2 684 958	3 897 323		
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		168 983	180 179		
Upplupna intäkter		111 986	65 400		
		280 969	245 579		
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek	410414	1,43%	2023-03-30 *	4 811 008	93 312
Stadshypotek	535772	0,99%	2024-10-30	5 033 700	0
Stadshypotek	716232	1,17%	2025-12-01	9 950 000	120 000
				19 794 708	213 312
					213 312
Nästa års amortering beräknas uppgå till					213 312
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					4 717 696
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					4 931 008
					14 863 700
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 728 148
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Inre fond		12 942		12 942	
		12 942		12 942	
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader		22 262		14 607	
Ovriga upplupna kostnader		391 969		283 904	
Förutbetalda hyror och avgifter		291 906		259 485	
		706 137		557 996	

Den här årsredovisningen är elektroniskt signerad
Göteborg

Daniel Johansson

Jonas Wikström

Lars Vallin

Marie Ivarsson

Marie-Louise Högström

Sarah Polk

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala signering

Dag Hajek

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ersåsberget i Göteborg, org.nr. 716408-8283

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ersåsberget i Göteborg för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 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 Bostadsrättsförening Ersåsberget i Göteborg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dag Hajek
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

LARS VALLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 12:42:14



MARIE-LOUISE HÖGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 17:48:27



DANIEL JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 16:17:03



JONAS WIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 15:23:43



SARAH POLK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 17:30:04



MARIE IVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 11:50:58



DAG HAJEK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 12:57:12



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 09:54:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

DAG HAJEK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 12:58:00



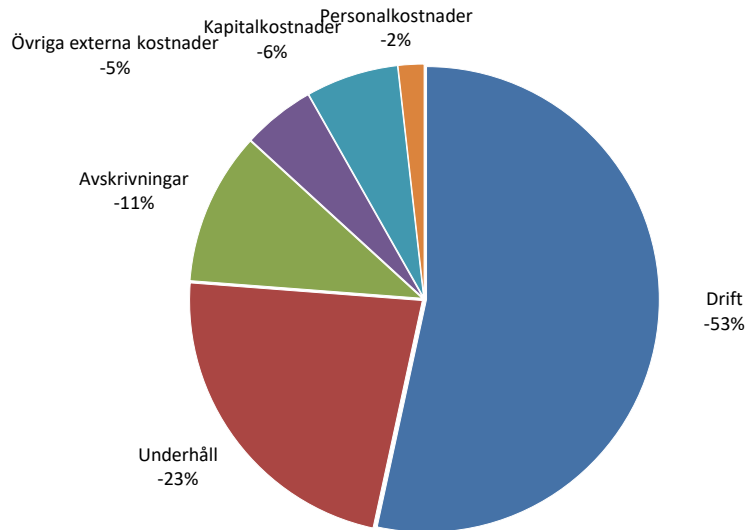
EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

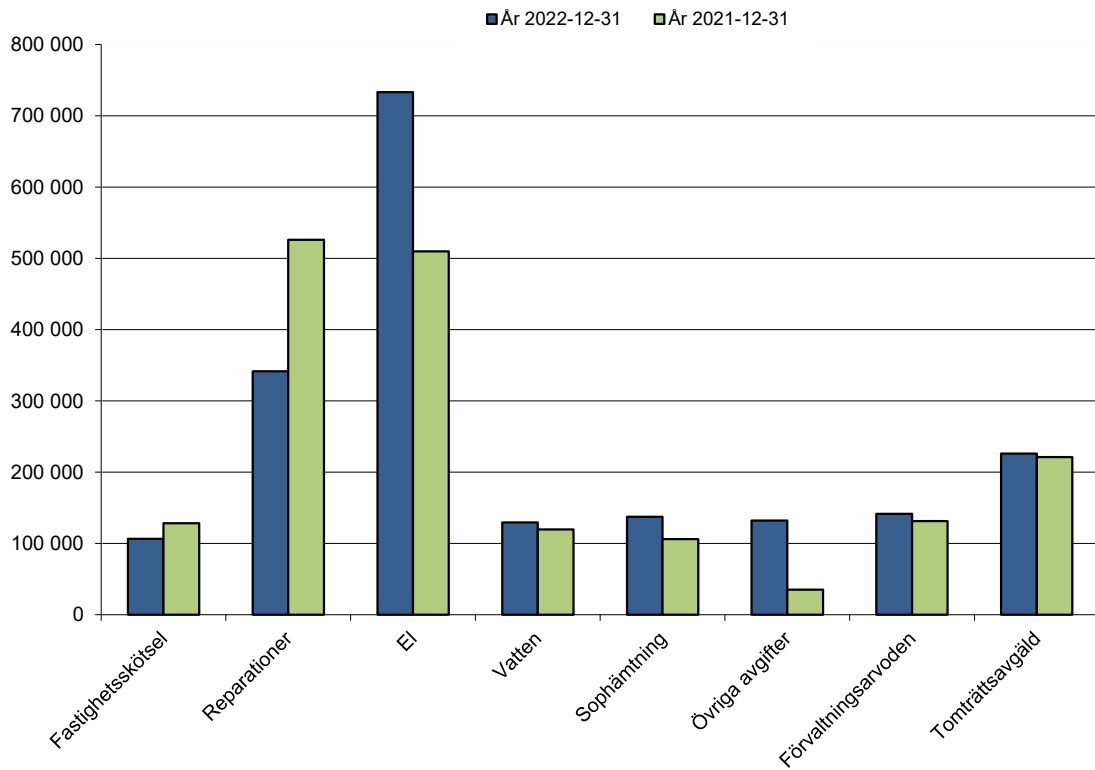
E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 09:54:01



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 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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