



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Vite Knut i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vite Knut i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716409-5544 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-22.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stigberget 36:1	1978-03-15	1980

### 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 <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	420
103	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6934
126	garageplatser	0
<b>Totalt 230 objekt</b>		<b>7354</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 27 st 2 rok, 30 st 3 rok, 11 st 4 rok, 8 st 5 rok, 2 st 6 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Larsson	Ordförande	2018-05-17	
Jörgen Linder	HSB-ledamot	2016-05-30	2023-03-30
Rune Nordanger	Ledamot	2022-04-28	
Stefan Johansson	Ledamot	2012-05-25	
Björn Lager	Ledamot	2018-05-17	
Lisa Molander	Ledamot	2017-12-05	2022-04-28
Anna Nilsson	Ledamot	2018-05-17	
Linnéa Bergström	Ledamot	2018-05-17	
Niels Winther Erichsen	Suppleant	2019-05-09	
Maud Kjellberg	Suppleant	2018-05-17	
Elin Skoglund	HSB-ledamot	2023-03-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Avgående ledamöter är Stefan Johansson och Björn Lager. Avgående suppleant är Niels Erichsen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Hans Larsson, Stefan Johansson, Björn Lager, Lisa Molander, Anna Nilsson.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Inger Berggren med Per-Olof Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Heikki Rauhala (sammankallande), Gunars Pundins samt Thomas Knowles, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28. På stämman deltog 32 medlemmar varav 28 var röstberättigade.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2021-09-28.

**Totalrenovering av föreningslokalen**

Den planerade renoveringen skulle ha skett under 2021 men sköts fram ett år på grund av installation av billaddare i garaget. Den totala summan uppgick till ca 490 tkr. Arbetet omfattade en totalrenovering av lokalen, ny köksinredning inkl. köksredskap för 24 personer samt inköp av möbler till sittgrupp och konferensdel.

### Amortering

Vi har amorterat 500 tkr på det lån som förlängdes i januari. Det nya lånet har en löptid på 5 år till en ränta på 1,25 %.

I närtid, 3 år framåt, har vi fast ränta på våra lån och fast elavtal. Vi ser inga stora utgifter för planerat underhåll och löpande reparationer under de kommande 5 åren.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 143 och under året har det tillkommit 20 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 147.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	230	283	296	282	281
Skuldsättning, kr/kvm	3 750	3 818	3 818	3 954	3 954
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	152	144	128	140	152
Driftskostnad, kr/kvm	451	385	364	399	359
Årsavgifter, kr/kvm	725	725	725	725	725
Totala intäkter, kr/kvm	747	739	729	742	721
Nettoomsättning, tkr	5 440	5 420	5 345	5 342	5 297
Resultat efter finansiella poster, tkr	572	805	492	938	-2 583
Soliditet, %	15	13	11	9	7

### **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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 383 000	0	0	3 383 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	339 174	0	365 617	704 791
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 722 174</b>	<b>0</b>	<b>365 617</b>	<b>4 087 791</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	15 473	439 074	0	454 547
Årets resultat, kr	804 691	-804 691	572 358	572 358
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>820 164</b>	<b>-365 617</b>	<b>572 358</b>	<b>1 026 905</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 542 338</b>	<b>-365 617</b>	<b>937 975</b>	<b>5 114 696</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 634 383 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	820 164
Årets resultat, kr	572 358
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	634 383
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 026 905</b>

#### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 026 905</b>

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

		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 440 313	5 419 653
Övriga rörelseintäkter	Not 2	56 448	15 608
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 496 761</b>	<b>5 435 260</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 086 481	-2 605 703
Underhållskostnader	Not 4	-634 383	-799 577
Övriga externa kostnader	Not 5	-228 695	-226 817
Personalkostnader	Not 6	-253 729	-273 084
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-481 710	-479 729
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 684 998</b>	<b>-4 384 909</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>811 763</b>	<b>1 050 351</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 746	297
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-247 151	-245 958
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-239 405</b>	<b>-245 661</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>572 358</b>	<b>804 691</b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	30 756 128	31 252 660
Inventarier	Not 12	20 704	5 386
		<u>30 776 832</u>	<u>31 258 046</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>30 777 332</b>	<b>31 258 546</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	0	6
Övriga fordringar	Not 15	1 770 942	2 238 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	261 673	1 461 948
		<u>2 032 615</u>	<u>3 700 445</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	2 000 000	0
Kassa och bank		141 880	92 902
Summa omsättningstillgångar		<b>4 174 495</b>	<b>3 793 346</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>34 951 827</b>	<b>35 051 892</b>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 383 000	3 383 000
Underhållsfond	704 791	339 174
	<u>4 087 791</u>	<u>3 722 174</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	454 547	15 473
Årets resultat	572 358	804 691
	<u>1 026 904</u>	<u>820 164</u>
Summa eget kapital	<b>5 114 696</b>	<b>4 542 338</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 27 576 651	23 187 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	0	4 889 651
Leverantörsskulder	529 457	642 120
Skatteskulder	14 187	14 995
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 1 019 077	948 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 697 760	827 567
	<u>2 260 481</u>	<u>7 322 554</u>
Summa skulder	<b>29 837 132</b>	<b>30 509 554</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>34 951 827</b>	<b>35 051 892</b>



**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 från värdeåret 1980.

Laddplatser garage skrivs av på 10 år från 2021.

**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 22 870 482 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
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 029 764	5 029 764
Hyror	493 462	472 194
Övriga intäkter	42 093	42 700
Bruttoomsättning	5 565 318	5 544 658
Avsatt till inre fond	-125 005	-125 005
	<b>5 440 313</b>	<b>5 419 653</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Återbäring Länsförsäkringar	6 991	5 975
Charge Node- laddplatser	38 957	0
Övriga intäkter	10 499	9 633
	<b>56 448</b>	<b>15 608</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	330 196	404 796
Reparationer	740 987	450 503
El	204 159	166 833
Uppvärmning	693 895	697 670
Vatten	223 400	191 419
Sophämtning	128 439	141 613
Övriga avgifter	344 372	350 724
Förvaltningsarvoden	153 950	147 133
Övriga driftskostnader	267 083	55 011
	<b>3 086 481</b>	<b>2 605 703</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	340 892	129 375
VVS	142 370	3 728
El och tele	72 011	645 065
Byggnad utvändigt	79 110	0
Utrustning	0	21 409
	<b>634 383</b>	<b>799 577</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	187 437	183 097
Medlemsavgifter	39 900	39 900
Övriga externa kostnader	1 358	3 820
	<b>228 695</b>	<b>226 817</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	20 750	19 200
Sammanträdesersättningar	87 150	84 550
Revisorsarvode	5 000	4 300
Löner och andra ersättningar	83 200	109 260
Sociala kostnader	49 129	55 774
Kurser och konferenser	8 500	0
	<b>253 729</b>	<b>273 084</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	475 282	477 643
Inventarier	6 428	2 086
	<b>481 710</b>	<b>479 729</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	1	0
Övriga ränteintäkter	7 745	297
	<b>7 746</b>	<b>297</b>

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	242 766	242 130
	Övriga finansiella kostnader	4 385	3 828
		<b>247 151</b>	<b>245 958</b>
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>572 358</b>	<b>804 691</b>
	Avsättning till underhållsfond	-1 000 000	-1 000 000
	Disposition ur underhållsfond	634 383	799 577
	Resultat efter underhållspåverkan	206 741	604 268

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	38 542 826	37 270 297
Årets investeringar	-21 250	1 272 529
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 521 576	38 542 826
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 067 166	-9 589 523
Årets avskrivningar	-475 282	-477 643
Utgående avskrivningar	-10 542 448	-10 067 166
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>27 979 128</b>	<b>28 475 660</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>2 777 000</b>	<b>2 777 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>30 756 128</b>	<b>31 252 660</b>
Taxeringsvärde för Stigberget 36:1		
Byggnad - bostäder	95 000 000	82 000 000
Byggnad - lokaler	1 920 000	1 918 000
	96 920 000	83 918 000
Mark - bostäder	116 000 000	104 000 000
Mark - lokaler	1 178 000	1 363 000
	117 178 000	105 363 000
Taxeringsvärde totalt	214 098 000	189 281 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar <i>varav frigjorda</i>	32 106 000 <i>330 000</i>	32 106 000 <i>330 000</i>
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	179 622	179 622
Årets investeringar	21 746	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 368	179 622
Ingående avskrivningar	-174 236	-172 150
Årets avskrivningar	-6 428	-2 086
Utgående avskrivningar	-180 664	-174 236
<b>Bokfört värde</b>	<b>20 704</b>	<b>5 386</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
<b>Not 14 Kundfordringar</b>		
Hyses och avgiftsfordringar	0	6
	0	6
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 770 275	2 237 836
Skattekonto	667	655
	1 770 942	2 238 491
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	239 693	231 920
Upplupna intäkter	21 980	1 230 028
	261 673	1 461 948

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-11-01	2023-11-01	12 mån	2,30%	2 000 000
					<b>2 000 000</b>
Fastränteplacering				2 000 000	0
				<b>2 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Länenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	30932331	0,94%	2025-05-09	7 147 000	0
Stadshypotek	634374	0,74%	2025-12-01	4 450 000	0
Stadshypotek	678718	0,76%	2026-06-01	11 590 000	0
Stadshypotek	728211	1,26%	2027-01-30	4 389 651	0
				27 576 651	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>27 576 651</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					27 576 651
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				23 820	0
Arbetsgivaravgifter				19 733	0
Mervärdesskatt				16 800	15 950
Inre fond				958 723	932 271
				<b>1 019 077</b>	<b>948 221</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				11 688	10 212
Ovriga upplupna kostnader				206 389	361 907
Förutbetalda hyror och avgifter				479 683	455 448
				<b>697 760</b>	<b>827 567</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anna Nilsson

Björn Lager

Hans Larsson

Elin Skoglund

Linnéa Bergström

Rune Nordanger

Stefan Johansson

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Inger Berggren  
Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vite Knut i Göteborg, org.nr. 716409-5544

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vite Knut 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 Brf Vite Knut 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. 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 trygghande 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Berggren  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**HANS LARSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 15:07:27



**STEFAN JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 14:53:45



**ANNA NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 13:16:17



**BJÖRN LAGER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 15:12:49



**LINNÉA BERGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 18:33:58



**RUNE NORDANGER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 18:51:12



**ELIN SKOGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 14:38:10



**INGER BERGGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 11:36:07



**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 11:13:53



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**INGER BERGGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 11:31:15



**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 11:14:22





# 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.