



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Bjurslätt i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bjurslätt i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9392 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-29.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Tolered 149:1	Göteborgs Kommun	10 år	2030-01-03	1950
Tolered 150:1	Göteborgs Kommun	10 år	2030-01-03	1950
Tolered 151:1	Göteborgs Kommun	10 år	2030-01-03	1950
Tolered 152:1	Göteborgs Kommun	10 år	2030-01-03	1950

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvars försäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
216	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12164
12	lokaler (hyresrätt)	605
209	p-platser	0
25	garageplatser	0
6	mc-platser	0

Totalt 468 objekt

12769

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 165 st 2 rok, 45 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eric Olofsson	Ordförande
Thomas Johansson	Ledamot, sekreterare
Håkan Lundin	Ledamot
Rickard Fränberg	HSB Ledamot
Toni Zalem	Ledamot, vice ordförande
Sandra Dahlin	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Lundin och Thomas Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Thomas Johansson, Eric Olofsson, Toni Zalem och Sandra Dahlin.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ovan.

Revisorer har varit: Laura Paasio med Roger Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Per Stenberg (sammanställande) och Anneli Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-20. På stämman deltog 28 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +7% 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 den 2022-10-24.

Under året har följande planerat underhåll utförts

Under sommaren 2022 startade ett omfattande mark och dräneringsarbete runt Bufjällsleden 1, Toleredsgatan 26 och Toleredsgatan 28. I entreprenaden ingick även ändring av bärkonstruktion för balkonger och rivning av gamla soputrymmen utmed entrésidorna på Bufjällsleden 1, Toleredsgatan 18 och Toleredsgatan 26. Entreprenaden kommer att slutföras och besiktigas under Q2 2023.

Under hösten 2022 startade OVK (Obligatorisk ventilationskontroll), köksspjällsbyte och byte av centralfläktstyrning på adresserna Toleredsgatan 16, 18, 20, 26, 28 Bufjällsleden 1 och 2.

Den obligatoriska ventilationskontrollen, köksspjällsbyte och byte av centralfläktstyrning fortsätter under 2023 för adresserna Toleredsgatan 11, 13, 15, 17, 19 och 21. Arbetet beräknas vara slutförd under Q1 2023. OVK Intervall för F-system i flerbostadshus är 6 år.

Under året har följande reparationer utförts

Byte av vattenmätare på Toleredsgatan 17 och 19.

Takfläktsbyte genomfördes under Q1 för Toleredsgatan 16, Toleredsgatan 11 och Toleredsgatan 19. Anledningen till bytet var att fläktarna väsnades och störde i området.

Hantering av rinnande dagvatten från Hisingsparken utmed hörnet på Toleredsgatan 16 C.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1985	Rotrenoverades hela fastigheten. Man bytte då stammarna, renoverade kök och badrum, bytte fönster och tilläggsisolerade fasaden.
2013	Arbetet med att bygga större och glasa in balkongerna avslutades.
2017	Installerades porttelefon med tillhörande nytt tvättbokningssystem.
2017	Installerades nya portar till varmgarage.
2019	Utfördes dränering och relining i bottenplattan på två hus.
2022	Fortsatta dränering och relining av tre andra hus. Under hösten startades även OVK (obligatorisk ventilationskontroll) på samtliga hus.

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

Årtal	Ändamål
2023	Dränering och relining av punkthusen
2026	Byte av takpannor och fönster, samt renovering av fasad. Början av första etapp
2027	Byte av takpannor och fönster, samt renovering av fasad. Början av nästa etapp

Renovering av avloppsledningar under bottenplattor för Toleredsgatan 26, Toleredsgatan 28 och Bufjällsleden 1 kommer att genomföras under 2023. Under de kommande åren kommer liknande underhållsarbete att utföras för de resterande 5 punkthusen.

Ny dränering och markarbete kommer att utföras runt Toleredsgatan 11, 13, 17, 19 och 21 under de kommande åren.

En läcka i värmekulverten mellan Bufjällsleden 2 och Toleredsgatan 18 upptäcktes i samband med mark-entreprenaden som genomfördes 2020-2021. Läckan är under bevakning och kommer under 2023 troligen att lagas genom relining alternativt bytas.

Brandtillsyn och åtgärder för riskminimering av brandspridning på vindar samt otillräckliga genomföringar.

Inom 4 till 8 år kommer fönster behöva bytas samt hustak behöva renoveras alternativt bytas.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 260 och under året har det tillkommit 36 och avgått 36 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 260.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	256	304	328	365	313
Skuldsättning, kr/kvm	4 449	3 657	3 727	3 780	3 835
Räntekänslighet, %	5	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	278	244	197	217	215
Driftskostnad, kr/kvm	693	570	581	523	517
Årsavgifter, kr/kvm	953	939	920	885	851
Totala intäkter, kr/kvm	1 029	1 004	988	984	919
Nettoomsättning, tkr	13 091	12 829	12 593	12 442	11 730
Resultat efter finansiella poster, tkr	-276	-4 211	685	2 155	2 621
Soliditet, %	14	18	22	22	19

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	282 800	0	0	282 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	707 388	0	0	707 388
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 993 950	0	-112 155	6 881 795
S:a bundet eget kapital, kr	7 984 138	0	-112 155	7 871 983
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 819 453	-4 210 587	112 155	2 721 020
Årets resultat, kr	-4 210 587	4 210 587	-276 098	-276 098
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 608 866	0	-163 943	2 444 922
S:a eget kapital, kr	10 593 004	0	-276 098	10 316 905

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 612 155 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	2 608 865
Årets resultat, kr	-276 098
Reservation till underhållsfond, kr	-1 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 612 155
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 444 922

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 444 922

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	13 090 761	12 828 893
Övriga rörelseintäkter	Not 2	43 604	-2 528
Summa rörelseintäkter		13 134 365	12 826 365
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-8 392 883	-7 597 938
Underhållskostnader	Not 4	-1 612 155	-6 866 170
Övriga externa kostnader	Not 5	-457 016	-417 880
Personalkostnader	Not 6	-439 256	-442 885
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 933 666	-1 223 343
Summa rörelsekostnader		-12 834 976	-16 548 217
Rörelseresultat		299 389	-3 721 851
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 012	10 026
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-589 499	-498 762
Summa finansiella poster		-575 487	-488 736
Årets resultat	Not 10	-276 098	-4 210 587

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 51 682 560	51 247 997
Inventarier	Not 12 0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 7 891 024	28 938
	<u>59 573 584</u>	<u>51 276 935</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar	59 574 284	51 277 635
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 97 091	91 397
Övriga fordringar	Not 16 12 408 345	4 750 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 1 253 286	1 207 821
	<u>13 758 721</u>	<u>6 050 201</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18 0	3 000 000
Summa omsättningstillgångar	13 758 721	9 050 201
Summa tillgångar	73 333 005	60 327 835

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	990 188	990 188
Underhållsfond	6 881 795	6 993 950
	<u>7 871 983</u>	<u>7 984 138</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 721 020	6 819 453
Årets resultat	-276 098	-4 210 587
	<u>2 444 923</u>	<u>2 608 865</u>
Summa eget kapital	10 316 905	10 593 003
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 38 536 794	33 514 394
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	18 275 100	13 185 712
Leverantörsskulder	4 187 898	1 380 035
Skatteskulder	23 373	29 542
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 121 764	21 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>1 871 171</u>	<u>1 603 847</u>
	<u>24 479 306</u>	<u>16 220 438</u>
Summa skulder	63 016 100	49 734 832
Summa Eget kapital och skulder	73 333 005	60 327 835

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 Bjurslätt i Göteborg är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2021 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående 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	2,14%
Ombyggnader	2-10%
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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 33 991 459 kr (33 991 459 kr).

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har haft 2 förtroendeanställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 588 777	11 417 268
Hyror	728 499	627 195
Elintäkter	514 441	545 888
Övriga intäkter	259 044	238 542
	13 090 761	12 828 893
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	43 604	-2 528
<i>*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning</i>	<i>43 604</i>	<i>0</i>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 581 456	1 474 657
Reparationer	631 610	276 847
El	1 439 738	921 610
Uppvärmning	1 392 293	1 486 144
Vatten	716 549	709 662
Sophämtning	182 479	175 050
Övriga avgifter	292 695	259 190
Förvaltningsarvoden	313 736	504 845
Tomträttsavgäld	1 641 044	1 629 604
Övriga driftskostnader	201 285	160 330
	8 392 883	7 597 938
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	1 580 427	142 878
Markytor	0	6 693 507
Utrustning	31 728	29 785
	1 612 155	6 866 170
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	350 494	333 294
Medlemsavgifter	73 800	73 800
Övriga externa kostnader	32 722	10 786
	457 016	417 880
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	78 049	169 750
Sammanträdesersättningar	66 000	0
Revisorsarvode	15 000	0
Löner och andra ersättningar	15 000	23 500
Sociala kostnader	96 207	90 635
Kurser och konferenser	1 000	0
	271 256	283 885
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	168 000	159 000
	168 000	159 000
	439 256	442 885
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 910 463	1 200 140
Markanläggningar	23 203	23 203
	1 933 666	1 223 343
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	24	0
Övriga ränteintäkter	13 988	10 026
	14 012	10 026
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	588 291	497 542
Räntekostnader kortfristiga skulder	84	650
Övriga finansiella kostnader	1 124	570
	589 499	498 762
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-276 098	-4 210 587
Avsättning till underhållsfond	-1 500 000	-3 000 000
Disposition ur underhållsfond	1 612 155	6 866 177
Resultat efter underhållspåverkan	-163 943	-344 410

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	79 544 247	79 544 247
Årets investeringar relining	1 960 933	
Årets investeringar Takfläktar	407 296	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 912 476	79 544 247
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 481 882	-27 281 742
Årets avskrivningar	-1 910 463	-1 200 140
Utgående avskrivningar	-30 392 345	-28 481 882
Bokfört värde byggnader	51 520 131	51 062 365
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	464 068	464 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	464 068	464 068
Ingående ackumulerade avskrivningar	-278 436	-255 233
Årets avskrivningar	-23 203	-23 203
Utgående avskrivningar	-301 639	-278 436
Bokfört värde markanläggningar	162 429	185 632
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	51 682 560	51 247 997
Taxeringsvärde för Tolered 149:1, 150:1, 151:1, 152:1 och 731:255		
Byggnad - bostäder	120 400 000	102 400 000
Byggnad - lokaler	1 661 000	1 771 000
	122 061 000	104 171 000
Mark - bostäder	84 000 000	84 000 000
	84 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde totalt	206 061 000	188 171 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	64 153 000	53 153 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	135 917	135 917
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 917	135 917
Ingående avskrivningar	-135 917	-135 917
Utgående avskrivningar	-135 917	-135 917
Bokfört värde	0	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
IB pågående nyanläggningar	28 938	0
Årets nyanläggningar	7 891 024	28 938
Årets aktiverade nyanläggningar	-28 938	0
UB nyanläggningar	7 891 024	28 938
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i Fonus	200	200
	700	700

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		97 091	91 397		
		97 091	91 397		
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		1 363 940	4 722 372		
Skattekonto		23 458	19 664		
Nytt lån		11 000 000			
Övrigt		20 947	8 947		
		12 408 345	4 750 983		
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		1 013 505	993 956		
Upplupna intäkter		239 781	213 865		
		1 253 286	1 207 821		
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Fastränteplaceringar				0	3 000 000
				0	3 000 000
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758284282	3,12%	2023-09-01	9 212 500 *	75 000
Nordea Hypotek AB	39788912591	0,59%	2023-07-19	5 948 374 *	48 520
SBAB	23767651	0,85%	2024-05-10	7 415 000 *	60 000
SBAB	28732171	2,59%	2027-12-09	5 935 232 *	148 400
Stadshypotek	321127	0,97%	2025-01-30	5 972 331 *	148 400
Stadshypotek	562396	4,08%	2024-12-30	7 085 000 *	150 000
Stadshypotek	562397	4,05%	2025-12-30	7 000 000 *	150 000
Stadshypotek	716364	4,00%	2023-03-29	2 309 426 *	19 892
Stadshypotek	726130	1,18%	2026-12-30	5 934 031 *	148 000
				56 811 894	948 212
Nästa års amortering beräknas uppgå till					948 212
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					17 326 888
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					18 275 100
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					38 536 794
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					52 070 834

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	54 911	4 200
Arbetsgivaravgifter	45 335	3 475
Mervärdesskatt	19 518	11 627
Övriga kortfristiga skulder	2 000	2 000
	121 764	21 302
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	51 127	31 589
Övriga upplupna kostnader	671 709	523 589
Förutbetalda hyror och avgifter	1 148 335	1 048 669
	1 871 171	1 603 847

Den här årsredovisning 2023
Göteborg

Eric Olofsson

Håkan Lundin

Rickard Fränberg

Sandra Dahlin

Thomas Johansson

Toni Zalem

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

Laura Paasio
Av föreningen vald revisor

Laila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bjurslätt i Göteborg, org.nr. 757200-9392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bjurslätt 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. Revisoremas 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Bjurslätt 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

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Laura Paasio
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

ERIC OLOFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-17 kl. 21:41:13



THOMAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-17 kl. 17:03:36



RICKARD FRÄNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-17 kl. 09:44:04



SANDRA DAHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-17 kl. 18:32:49



HÅKAN LUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-17 kl. 10:23:25



TONI ZALEM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-17 kl. 08:46:18



LAURA PAASIO

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-19 kl. 04:49:01



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 13:15:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

LAURA PAASIO

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-19 kl. 04:42:07



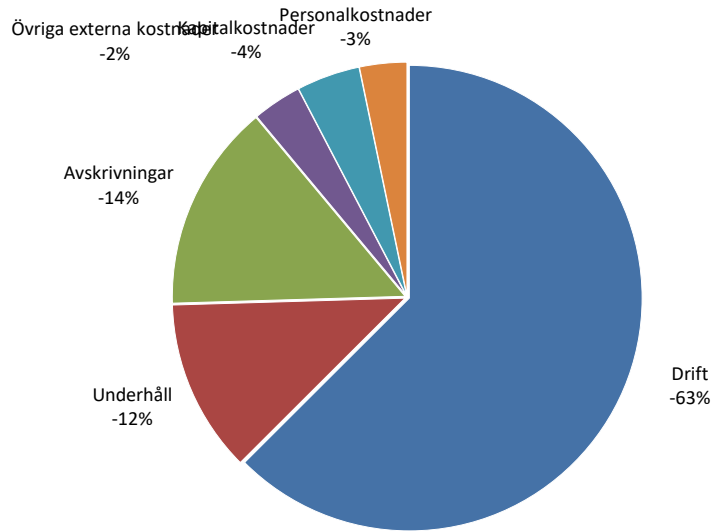
LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

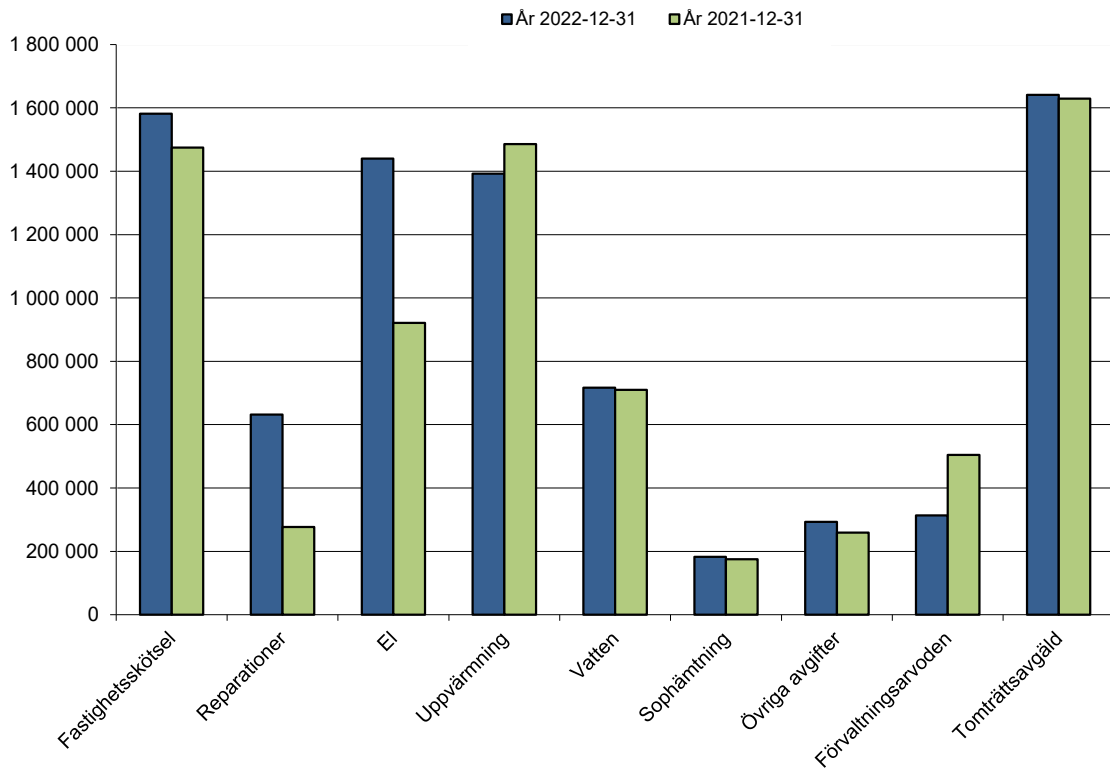
E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 13:16:23



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 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

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.

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 står något i årsredovisningen.