



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Ada i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ada i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716444-0799 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-10-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Haga 29:1	1986-09-17	1991
Haga 29:2	1986-09-17	1991
Haga 29:7	1986-09-17	1991
Haga 29:9	1986-09-17	1991
Haga 30:5	1986-09-17	1991

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. 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
13	lokaler (hyresrätt)	993
79	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6307
Totalt 92 objekt		7300

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 40 st 2 rok, 12 st 3 rok, 24 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Haga GA:5	G:A	716443-8132		Sopsuganläggning bestående av sopsugsledningar inklusive tillhörande anläggningar i soprum, Sopnedkast, Tillhörande anläggningar i transportventilrum, Terminalen i skansberget med inredning, Byggnad i port och ventilationstrumma samt planteringar framför ingången till skansberget

Totalt 1 objekt

Bostadsrättsföreningen äger 5 andelar i Sopsugsanläggningen totalt 6,10%, fördelat enligt följande:

Haga 29:1 andel 0,41%

Haga 29:2 andel 0,75%

Haga 29:7 andel 1,59%

Haga 29:9 andel 0,60%

Haga 30:5 andel 2,75%

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Agneta Möller	Ordförande	2017-06-07
Sheila Andersson	Ledamot	2018-08-15
Carl Walanger	Ledamot	2020-07-02
Dan Henriksson	Ledamot	2016-08-08
Mikael Salo	Ledamot	2015-06-04
Maria Larsson	Ledamot	2015-06-04
Roham Nikinoshari	Ledamot	2021-09-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Angeta Möller, Maria Larsson och Roham Nikonisheri.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Sheila Andersson, Agneta Möller, Mikael Salo, Maria Larsson.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Anders Lernberg med Benny Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Therese Norén (sammankallande), Marianne Lymer samt Lena Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 20 medlemmar varav 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgift drift har under året ökat med 3%. Årsavgift kapital har varit oförändrad. 2023 ökar årsavgift drift med ytterligare 7%, årsavgift kapital fortsatt oförändrad.

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 2022-06-02.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

- Normalt underhåll
- Hissrenovering Skolgatan 4 och 6

Under året har följande reparationer gjorts

- Inga större reparationer

Förväntad framtida utveckling

- Under kommande år skall samtliga hissars renoveras
- Möteslokal Solen på Bedagården kommer att renoveras och göras om till familjerum för uthyrning

Övriga händelser

- Handlingsplan för iordningställande av skyddsrum har framtagits
- Uppmaning att rensa i källarförråd har skickats ut och i samband med detta har vi ställt upp en container på Husargatan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 1 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	152	175	201	169	174
Skuldsättning, kr/kvm	4 174	4 174	4 266	4 349	4 482
Räntekänslighet, %	9	9	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	184	171	138	146	150
Driftskostnad, kr/kvm	488	457	398	411	401
Årsavgifter, kr/kvm	530	519	507	490	473
Totala intäkter, kr/kvm	707	686	662	659	643
Nettoomsättning, tkr	5 130	4 993	4 829	4 812	4 660
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 214	394	469	408	-609
Soliditet, %	62	63	62	62	61

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.

Årsavgift drift/kvm:

2022	2021	2020	2019	2018
392	380	336	352	336

Årsavgift kapital för de som ej gjort kapitaltillskott/kvm:

2022	2021	2020	2019	2018
233	233	233	233	233

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	23 560 410	0	0	23 560 410
Kapitaltillskott/extra insats, kr	24 847 634	0	0	24 847 634
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 305 507	0	-594 102	4 711 404
S:a bundet eget kapital, kr	53 713 551	0	-594 102	53 119 448
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-706 178	393 758	594 102	281 682
Årets resultat, kr	393 758	-393 758	-1 214 054	-1 214 054
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-312 420	0	-619 952	-932 372
S:a eget kapital, kr	53 401 131	0	-1 214 054	52 187 076

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 910 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 504 102 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	-312 420
Årets resultat, kr	-1 214 054
Reservation till underhållsfond, kr	-910 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 504 102
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-932 372

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-932 372

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	5 130 003	4 992 757
Övriga rörelseintäkter	Not 2	28 365	13 654
Summa rörelseintäkter		5 158 368	5 006 411
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 250 734	-3 039 795
Underhållskostnader	Not 4	-1 504 102	-67 977
Övriga externa kostnader	Not 5	-311 585	-299 566
Personalkostnader	Not 6	-198 472	-190 195
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-819 082	-819 082
Summa rörelsekostnader		-6 083 976	-4 416 615
Rörelseresultat		-925 608	589 797
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 249	9 164
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-305 695	-205 203
Summa finansiella poster		-288 446	-196 039
Årets resultat	Not 10	-1 214 054	393 758

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	78 395 056	79 212 272
Inventarier	Not 12	13 056	14 922
		<u>78 408 112</u>	<u>79 227 194</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		78 408 612	79 227 694
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	5 268	789
Övriga fordringar	Not 15	1 348 612	1 453 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	443 349	380 021
		<u>1 797 229</u>	<u>1 834 039</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	4 000 000	4 000 000
Kassa och bank		405	405
Summa omsättningstillgångar		5 797 634	5 834 444
Summa tillgångar		84 206 246	85 062 138

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	48 408 044	48 408 044
Underhållsfond	4 711 404	5 305 507
	<u>53 119 448</u>	<u>53 713 551</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	281 682	-706 178
Årets resultat	-1 214 054	393 758
	<u>-932 372</u>	<u>-312 420</u>
Summa eget kapital	52 187 076	53 401 130
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 15 000 000	22 689 314
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 15 469 236	7 779 922
Leverantörsskulder	535 134	427 566
Skatteskulder	15 983	4 519
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 260 772	68 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 738 044	691 503
	<u>17 019 169</u>	<u>8 971 694</u>
Summa skulder	32 019 169	31 661 008
Summa Eget kapital och skulder	84 206 246	85 062 138

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 plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Extra insatser

Föreningen gav vid årsskiftet 2011/2012 medlemmarna möjlighet att frivilligt göra en extra insats. Den extra insatsen användes till att amortera delar av föreningens lån. Medlemmarna fick på detta sätt en möjlighet att minska sin andel av föreningens lån och därigenom betala en lägre årsavgift till föreningen.

För att särskilja kapitalkostnader från övriga kostnader och säkerställa att kapitalkostnaden fördelas på ett riktigt sätt används efter detta två andelstal. Ett andelstal för fördelningen av föreningens driftkostnader samt ett andelstal för fördelningen av föreningens kapitalkostnader och amorteringar.

Ett eventuellt överskott eller underskott vid täckandet av föreningens kapitalkostnader kommer att regleras kommande år.

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 11 565 310 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	2 471 100	2 399 208
Årsavgifter kapital	871 080	871 080
Hyror	1 465 822	1 402 704
Hyror gästrum	31 150	31 000
Elintäkter	-1 080	0
Övriga intäkter	291 931	288 765
	5 130 003	4 992 757
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	28 365	13 654
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokavård	401 950	397 108
Reparationer	425 635	339 708
El	420 274	277 773
Uppvärmning	663 429	734 445
Vatten	258 216	237 572
Sophämtning	296 658	267 443
Övriga avgifter	246 819	70 088
Förvaltningsarvoden	326 807	344 042
Övriga driftskostnader	210 947	371 617
	3 250 734	3 039 795
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	11 463	47 575
Transport	1 240 540	0
Byggnad utvändigt	146 924	0
Markytor	105 175	0
Utrustning	0	20 402
	1 504 102	67 977
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	257 301	241 701
Medlemsavgifter	32 700	32 700
Övriga externa kostnader	21 584	25 165
	311 585	299 566
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	61 000	61 000
Sammanträdesersättningar	57 252	57 248
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	36 700	29 500
Sociala kostnader	39 520	36 947
Kurser och konferenser	0	1 500
	198 472	190 195
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	817 216	817 216
Inventarier	1 866	1 866
	819 082	819 082
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	24	0
Övriga ränteintäkter	17 225	9 164
	17 249	9 164
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	305 251	204 757
Räntekostnader kortfristiga skulder	4	6
Övriga finansiella kostnader	440	440
	305 695	205 203

Noter		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-1 214 054	393 758
	Avsättning till underhållsfond	-910 000	-910 000
	Disposition ur underhållsfond	1 504 102	67 977
	Resultat efter underhållspåverkan	<u>-619 951</u>	<u>-448 266</u>
	Varav hänförligt till andel kapital		
	Årsavgift kapital	871 080	871 080
	Räntekostnader	-305 691	-205 197
	Amortering	0	-675 000
	Överskott (+), underskott (-)	<u>565 389</u>	<u>-9 117</u>
	Accumulerat överskott i kapital (amorteras kommande år)	567 438	2 049
	Varav hänförligt till andel drift		
	Intäkter	4 304 537	4 144 495
	Kostnader	-5 264 898	-3 597 538
	Avskrivningar inventarier	-1 866	-1 866
	Netto avsättning/disposition underhållsfond	594 102	-842 023
	Överskott (+), underskott (-)	<u>-368 125</u>	<u>-296 932</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	126 393 355	126 393 355			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 393 355	126 393 355			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-53 661 083	-52 843 867			
Årets avskrivningar	-817 216	-817 216			
Utgående avskrivningar	-54 478 299	-53 661 083			
Bokfört värde byggnader	71 915 056	72 732 272			
Bokfört värde mark	6 480 000	6 480 000			
Bokfört värde byggnader och mark	78 395 056	79 212 272			
Taxeringsvärde för Haga 29:1, 29:2, 29:7, 29:9 samt 30:5					
Byggnad - bostäder	96 600 000	86 600 000			
Byggnad - lokaler	8 721 000	7 872 000			
	105 321 000	94 472 000			
Mark - bostäder	126 600 000	127 600 000			
Mark - lokaler	5 009 000	4 772 000			
	131 609 000	132 372 000			
Taxeringsvärde totalt	236 930 000	226 844 000			
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar	115 531 499	115 531 499			
Not 12 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	146 762	146 762			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 762	146 762			
Ingående avskrivningar	-131 840	-129 974			
Årets avskrivningar	-1 866	-1 866			
Utgående avskrivningar	-133 706	-131 840			
Bokfört värde	13 056	14 922			
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 14 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	5 268	789			
	5 268	789			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 330 197	1 450 353			
Skattekonto	17 214	0			
Övrigt	1 201	2 876			
	1 348 612	1 453 229			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	427 331	366 014			
Upplupna intäkter	16 018	14 007			
	443 349	380 021			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-11-30	2023-11-30	12 mån	2,30%	500 000
HSB Göteborg HSB	2023-02-28	2023-05-28	3 mån	2,25%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-02-28	2023-05-28	3 mån	2,25%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-02-28	2023-05-28	3 mån	2,25%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-11-30	2023-11-30	12 mån	2,30%	500 000
					4 000 000
Fastränteplacering					4 000 000
					4 000 000

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758302965	3,05%	2023-12-19	7 779 922	0
Nordea Hypotek AB	39788934366	0,75%	2024-10-16	15 000 000	0
Nordea Hypotek AB	39788934498	0,70%	2023-10-31	7 689 314	0
				30 469 236	0
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					15 469 236
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					15 469 236
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					15 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					30 469 236
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				690	450
Arbetsgivaravgifter				721	470
Mervärdesskatt				40 329	22 554
Övriga kortfristiga skulder				219 032	44 710
				260 772	68 184
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				35 625	32 961
Övriga upplupna kostnader				207 359	184 483
Förutbetalda hyror och avgifter				495 060	474 059
				738 044	691 503

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.
Göteborg

Agneta Möller

Carl Walanger

Dan Henriksson

Maria Larsson

Mikael Salo

Roham Nikinoshari

Sheila Andersson

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Anders Lernberg
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ada i Göteborg, org.nr. 716444-0799

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ada 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ada 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 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 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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Lernberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

AGNETA MÖLLER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 18:02:41



DAN HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 06:29:29



CARL WALANGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 12:32:27



SHEILA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 08:23:18



MIKAEL SALO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 09:41:46



ROHAM NIKINOSHERI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 10:49:56



MARIA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 06:38:35



ANDERS LERNBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 13:09:50



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 13:21:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

ANDERS LERNBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 13:11:29



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 13:21:27



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.

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.



HSB – där möjligheterna bor

OMBUDSFULLMAKT

Enligt 9 kap 14 § Bostadsrättslagen har medlem rätt att låta sig representeras på föreningsstämma genom ombud. Endast medlemmens make eller sambo eller en annan medlem får vara ombud, om inte något annat har bestämts i föreningens stadgar. En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem, om inte något annat bestämts i stadgarna.

Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst för sin bostadsrätt. De kan dock var och en vara ombud för annan medlem.

Vem kan vara ombud för medlem i HSB Brf Ada

- Valfritt ombud

Klipp här ✂-----

Ombudsfullmakt till HSB Brf Ada

Härmed låter jag mig företrädas på föreningsstämman 2023

Ombudets namn: _____

Ort: _____ den ____ / ____ 2023

Bostadsrätthavare

Lägenhetsnummer