



ÅRSREDOVISNING 2021/2022

HSB Brf Båtsmanstorpet



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA HSB BRF BÅTSMANSTORPET I HÄRRYDA

Mötesdatum:

2022-11-23 kl 1900

Plats:

Föreningslokalen Ankares väg 113, Mölnlycke

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen, enligt bilagor
 - Beslut om justering av §31 i föreningens stadgar (beslut 2 av 2)
 - Beslut om uppdaterade ordningsregler
 - Motion om trädfällning skogsparti söder om gård 2
 - Motion om att möjliggöra egen installation av solpaneler
 - Motion om belysning stig
25. Föreningsstämmans avslutande



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF BÅTSMANSTORPET I HÄRRYDA

BESLUT OM UPPDATERING AV STADGAR, BESLUT 2 AV 2

Föreningens stadgar är centrala för bostadsrättsföreningen. Bland annat framgår av stadgarna vad som är föreningens underhållsansvar respektive vad som är den enskilda bostadsrättshavarens underhållsansvar.

Styrelsen har sett ett behov att justera några punkter kring underhållsansvaret för ökad tydlighet. Styrelsen föreslår därför stämman att beslut om justering av §31 i stadgarna enligt nedanstående tabell. Förslaget berör endast §31, övriga delar av stadgarna föreslås vara oförändrade.

Ref	Nuvarande lydelse	Ny lydelse	Motivering
Punkt 5	insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor, brevinkast, lås och nycklar,	insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor, brevinkast, lås och nycklar; <u>bostadsrättsföreningen svarar dock för dörrens upphängning (gångjärns infästning i karm),</u>	För att förtydliga att BRF ansvarar för dörrens upphängning medan medlem svarar för t.ex. att smörja gångjärn.
Punkt 7	till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,	till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, <u>spanjoletter,</u> <u>koppelhakar,</u> tätninglistor <u>och liknande,</u> samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr, <u>samt för fönstrets/fönsterdörrens upphängning (gångjärns infästning i karm),</u>	För att förtydliga att BRF ansvarar för dörrens upphängning medan medlem svarar för t.ex. att smörja gångjärn, samt ytterligare exempel på beslag som vi har på våra dörrar/fönster och som åligger medlem att underhålla.



Punkt 9	ledningarna för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,	ledningarna för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de betjänar endast den aktuella lägenheten,	För bättre överensstämmelse med §32 punkt 2, som säger att BRF är ansvarig för ledningar endast om de finns i lägenhetsavskiljande eller bärande vägg. Om bostadsrättshavaren i samband med renovering förlägger ledningarna dolt skall detta inte påverka underhållsansvaret.
Punkt 16	elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med.	golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med.	För att undvika missförstånd och förtydliga att handdukstorken inte behöver vara elburen – det viktiga är om det är bostadsrättshavaren som försett lägenheten med handdukstorken
5:e stycket	Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.	Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan.	För att undvika missförstånd och förenkla texten. Ingen mark är upplåten med bostadsrätt i föreningen.



6:e stycket	<p>Om lägenheten av bostadsrättsföreningen utrustats med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.</p>	<p>Om lägenheten av bostadsrättsföreningen utrustats med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av golv. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.</p>	<p>För att förenkla – det är smidigare att bostadsrättsföreningen ansvarar för all målning av de balkonger som bostadsrättsföreningen utrustat lägenheten med (även insidan).</p> <p>Takterrasser finns inte inom föreningen och texten föreslås därför tas bort för att göra stadgarna tydligare.</p>
-------------	---	--	--

Observera att stadgeändringar kräver två stämmobeslut. Detta är det andra beslutet av två. Beslut 1 fattades på ordinarie årsstämma 2021.

Förslag till beslut:

Styrelsen föreslår stämman att besluta om ändringar i §31 enligt ovanstående tabell (beslut 2 av 2).



HSB BRF BÅTSMANSTORPET I HÄRRYDA

HSB - där möjligheterna bor

UPPDATERADE ORDNINGSGREGLER FÖR FÖRENINGEN

Föreningen har sedan tidigare ordningsregler. Dessa fastställdes senast av stämman 2018-11-19 (vid 2018 års stämma).

Styrelsen har uppdaterat ordningsreglerna med förtydliganden kring tomter och träd på gemensam mark, och föreslår stämman att besluta att anta de uppdaterade reglerna. Tillägg är understruken samt gulmarkerade, borttagen text är överstruken och rödmarkerad.

Förslaget till ordningsregler för stämmans godkännande finns i bilaga.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår stämman att anta förslagna ordningsregler



Ordningsregler A-Ö

Avfall

Hushållssopor (restavfall) samt komposterbart matavfall kan lämnas i föreningens soprum. Det finns ett soprum vid varje gård utom gård 2.

Hushållssoporna måste vara väl förpackade. Släng dem i de stora gröna bingarna.

Kompostpåsarna läggs i de mindre bruna kärlen. Om du behöver fler kompostpåsar finns det att hämta i soprummet.

Inget avfall får slängas eller placeras på golvet i soprummet – sophämtningen kommer inte att ta med det.

Sådant som går att återvinna (pappersförpackningar, wellpapp, metall, frigolit, plast, glasflaskor, glasburkar med mera) skall lämnas vid återvinningsstationen vid Båtsmansskolan. Det får inte slängas i soprummet.

Större mängder avfall, skrymmande avfall samt farligt avfall skall lämnas till återvinningscentral (närmaste centraler är Bråta och Kikås).

Följ dessa enkla principer så hjälper du till att såväl spara pengar – både åt dig själv och åt dina grannar – som minska miljöpåverkan.

Bastu

Bastun bokas genom det elektroniska bokningssystemet. Du får boka maximalt 3 timmar i följd. Tänk på att boka så du kan starta igång bastun under din bokning.

Det ska alltid vara en vuxen person närvarande när bastun används, åldersgränsen är 18 år. Det är inte tillåtet med djur eller rökning i bastun.

Lämna utrymmena i det skick du önskar finna dem. Glöm inte att stänga av bastun efter dig.

Bilkörning

Många barn leker på våra fina gårdar. Motorfordonstrafik är därför inte tillåten inne på gårdarna.

I samband med särskilda händelser som flytt (flyttbil) eller omfattande renovering (hantverkare) kan fordon köras in på gården om nödvändigt – det är då viktigt att detta sker mycket försiktigt för att undvika skador på människor och mark.

Hastigheten inom området är 20 km/tim. Vänligen respektera detta.



Biltvätt	Det är inte tillåtet att tvätta bilar inom föreningens område.
Elektroniskt boknings- och passagesystem	<p>För bokning av de gemensamma resurserna tvättstuga, bastu, övernattningsslägenhet och gemensamhetslokal finns ett elektroniskt system. Du kan boka med hjälp av din nyckeltagg vid panel i korridoren till tvättstugan. Du kan också boka via nätet eller via appen Bokning. Detaljerad bruksanvisning finns på HSB-portalerna.</p> <p>Dörrarna till respektive resurs öppnas med hjälp av taggen under din bokade tid. Dörr till tvättstuga, bastu och övernattningsslägenhet öppnas från panelen i korridoren till tvättstugan.</p> <p>En tappad nyckeltagg kan spärras. Kontakta styrelsen. Om du behöver en extra tagg, kan du köpa till detta. Kostnaden är 150 kr, som läggs på kommande avgiftsavi. Kontakta styrelsen.</p> <p>Om du glömt ditt lösenord till ditt bokningskonto, kontakta styrelsen för nollställning.</p> <p>Tänk på att boka av om du inte skall använda din bokade tid. En bokad tid som inte utnyttjas blockerar resursen för någon annan. För övernattningsslägenhet och gemensamhetslokal debiteras hyras även vid icke-utnyttjad tid.</p>
Gemensamhetslokalen	<p>Gemensamhetslokalen används för vissa gemensamma aktiviteter. Det går även att hyra lokalen för privata fester.</p> <p>Gemensamhetslokalen bokas genom det elektroniska bokningssystemet. Kostnaden läggs på kommande avgiftsavi.</p> <p>Det är inte tillåtet med djur eller rökning i gemensamhetsbyggnaden.</p> <p>Lämna gemensamhetslokalen välstädad i det skick du önskar finna den.</p>
<u>Husdjur</u>	Katter skall hållas under uppsikt och hundar skall alltid vara kopplade på föreningens område. Husdjur ska inte störa eller förorena i barnens sandlådor eller på lekplatser, gångvägar och grönområden i området.
Lekredskap	Av säkerhetsskäl är det inte tillåtet att placera bassänger, studsmattor, flyttbara rutschkanor och liknande lekanordningar på gemensam mark.



<p>Parkering</p>	<p>Alla boende i föreningen ska hyra garage- eller parkeringsplats för sina bilar (även för leasing- eller företagsbilar). Uthyrning av parkeringsplatser sköts av HSB. Kontakta HSB för att hyra p-plats eller garage. Det kan förekomma kö.</p> <p>Medlemmar utan garage respektive p-plats har företräde framför medlem som står i kö för ett andra garage respektive en andra p-plats.</p> <p>Parkera inte på vändplatser, framför garage/gångvägar och vid sophusen – det hindrar sopbilar och utryckningsfordon. Utebliven soptömning orsakar oss onödiga kostnader för extra tömningar.</p> <p>Låt inte elsladdar till motorvärmare hänga kvar på stolparna. Dels kan de bli stulna, dels kan det vara farligt för lekande barn.</p> <p>Särskilt markerad besöksparkering är endast avsedd för gäster.</p> <p>Uppställning av husvagnar och husbilar får inte ske inom området.</p> <p>Parkeringsövervakning sker genom föreningens entreprenör Controlla. Kontrollavgift utfärdas för fordon som parkerats i strid med skyltning.</p>
<p><u>Tomter</u></p>	<p><u>Mark ingår inte i upplåtelsen av bostadsrätt i föreningen. Boende får dock nyttja mark i direkt anslutning till bostaden som trädgårdstomt i den utsträckning denna tydligt kan anses höra till bostaden. Nyttjandet sker som en benefik nyttjanderätt.</u></p> <p><u>Det är inte tillåtet att ta i anspråk gemensam mark utan direkt koppling till bostaden enligt ovan.</u></p>
<p><u>Träd</u></p>	<p><u>Träd stabiliserar marken och motverkar erosion, samt skänker grönska och skugga till våra gårdar och vår naturmark. Det är inte tillåtet att ta ned träd på gemensam mark utan skriftligt tillstånd från styrelsen.</u></p>
<p>Tvättstugan</p>	<p>Tvättstugan bokas genom det elektroniska bokningssystemet. Tvättiden är tre timmar, därutöver får torkskåp och torktumlare användas en timma efter tvättidens slut.</p> <p>Det är inte tillåtet med djur eller rökning i tvättstugan.</p> <p>Lämna tvättstugan välstädad i det skick du önskar finna den.</p>



Vattenutkastare	För att undvika att rören till vattenutkastaren på byggnadens utsida fryser sönder, är det viktigt att alla tar bort sina vattenslangar och kopplingar innan minusgraderna sätter in.
Väsentlig förändring	<p>Enligt stadgarna kräver väsentliga förändringar tillstånd av styrelsen. Som väsentliga förändringar räknas</p> <ul style="list-style-type: none">• Invändiga förändringar som till någon del berör något som föreningen har underhållsansvar för (t.ex. radiatorer, golvbrunnar, ventilation, bärande väggar, ytterväggar).• Utvändiga förändringar av fast natur (t.ex. altan, markis, staket, belysning). Plantering av växter på mark som disponeras kräver inte tillstånd. Undantag är dock häckar som på grund av sin utbredning räknas som väsentlig förändring. <p>Åtgärd som enbart berör saker invändigt i lägenheten där medlemmen själv har hela underhållsansvaret är inte väsentlig förändring.</p> <p>Ansökan om tillstånd för väsentlig förändring skall göras skriftligen. Mått och utförande skall tydligt framgå. Utlåtande från grannar skall bifogas ansökan om den gäller utvändiga förändringar. Sökande får skriftligt beslut angående ansökan när den behandlats.</p>
Övernattningslägenheten	<p>Det finns en övernattningslägenhet för uthyrning. Det finns fyra bäddplatser, toalett och grundutrustning som t.ex. spisplatta, mikrovågsugn, kyl, täcken och kuddar. Lakan får man ta med själv.</p> <p>Det är inte tillåtet med djur eller rökning i övernattningslägenheten.</p> <p>Övernattningslägenheten bokas genom det elektroniska bokningssystemet. Kostnaden läggs på kommande avgiftsavi.</p> <p>Lämna övernattningslägenheten välstädad i det skick du önskar finna den.</p>

Trädfällning skogsparti söder om gård 2

Vi skulle vilja lämna in en motion om trädfällning i vårt område.

Området som berörs är markerat på kartan nedan.

Vi upplever att det finns en stor risk att träd i markerat område välter över hus (höga gängliga träd som står i backe). Vi känner obehag under blåsiga nätter då vårt sovrum är i ett utsatt läge om ett träd skulle välta.

Vi föreslår att årsstämman tar beslut på att fälla de träd som riskerar att falla på hus.



Mvh Martin, Viktoria och Elvira, Ankares Väg 39

Möjliggöra egen installation av solpaneler

Våra bostadsrätter drar mycket el för uppvärmning under vintern, och det har varit chockhöjningar av elen just nu vilket troligtvis förväntas att bli värre.

Jag föreslår stämman att ge styrelsen i uppdrag att skyndsamt möjliggöra för bostadsrättshavare att på egen bekostnad installera solpaneler på den egna lägenhetens tak för den egna hushållselen

Karolina Mickiewicz AV175

BRF BÅTSMASTORPET MÖLNLYCKE
September 2022, motion
Ruxandra Bardas-Dunare, Ankares väg 193, gård 5

VAD?

Lägg till belysning på befintlig stigen.

VART?

På backen mellan gård 2 och 3 från Ankares väg till Båtsmansvägen.

VARFÖR?

Eftersom stigen används ganska mycket av folk som kommer från gård 5 och 3 (kanske även 2?) på förmiddagar och eftermiddagar (på de vanliga tiderna för att gå/komma till/från skola/jobb) och det är helt mörkt i höst- och vintermånaderna. Dessutom kan den kulliga stigen bli lerig eller isig under dessa månader, vilket leder till risk för fall. Inte minst kommer belysningen att öka trygghetskänslan i området och se snyggare ut.

HUR?

Lamporna kan vara av liknande typ som de som monterades på stigen mellan gård 5 och 3. Och de kan placeras enligt nedåt skiss och på så sätt att de inte störar folk som bor i husen mot den stigen.

Vi föreslår att stämman beslutar att installera belysning på stigen enligt ovanstående.



Styrelsens svar på motion om trädfällning skogsparti söder om gård 2

Styrelsen bedömer att risken att träd i markerat område skall falla på bostadshus är mycket liten. Flertalet träd i det markerade området når inte fram till bostadshus ens om de skulle falla. Träden i det aktuella området står dessutom i lä av sluttningen i förhållande till den vindriktning som skulle vara aktuell för att de skall kunna falla mot husen.

Med detta sagt så föreslår styrelsen för att dämpa motionsställarens oro att inventering av träden görs av sakkunnig så att träd som 1) är inom räckhåll för bostadshus och 2) är försvagade/skadade kan identifieras och vid behov åtgärdas.

Styrelsen föreslår stämman

- *att bifalla motionen "Trädfällning skogsparti söder om gård 2" med förtydligandet att endast träd som av sakkunnig bedöms utgöra en risk skall omfattas*

Styrelsens svar på motion om att möjliggöra egen installation av solpaneler

Bostadsrättsföreningen är ansvarig för underhåll av byggnaderna, däribland taken. Boendes egna installationer av solpaneler skulle orsaka ingrepp i de delar som föreningen är underhållsansvarig för med ökad risk för t.ex. vattenskador. Installationerna skulle även markant försvåra och fördyra underhåll av föreningens byggnader.

Även om det vore möjligt att uppdatera stadgarna på ett sådant sätt att bostadsrättshavaren ansvarar för ev solpaneler, så finns det en osäkerhet i hur det ansvaret i praktiken skulle se ut efter överlåtelse eller i samband med takreovering.

Man bör även beakta hur medlemmars egen installation av solpaneler påverkar områdets karaktär med avseende på t.ex. utseendemässig enhetlighet.

Installation av solpaneler är inget som kan lösa en eventuell oro för höga elpriser på kort sikt. Styrelsen instämmer dock i att solpaneler kan ha en roll att spela i föreningen på längre sikt.

Styrelsen ser en möjlighet i att installera solpaneler på gemensamhetsbyggnaden för fastighetselen. Även om en sådan begränsad installation inte kommer att göra någon större skillnad på föreningens elkostnader så är installationskostnaden förhållandevis måttlig med endast mindre påverkan på avgiftsnivån. Installationen skulle kunna ge värdefull erfarenhet för framtida installationer

Styrelsen föreslår stämman att besluta enligt ett av följande alternativ:

- att avslå motionen*

eller

- att avslå motionen men samtidigt uppdra åt styrelsen att ta fram en plan för installation av solpaneler på gemensamhetsbyggnaden för dess fastighetsel*

Styrelsens svar på motion om belysning stig

Styrelsens uppfattning är att föreningen generellt skall vara återhållsam med kostnader som ligger utanför föreningens nuvarande underhållsansvar, i synnerhet mot bakgrund av den rådande ekonomiska osäkerheten. Att förse stigen med belysning skulle innebära en icke obetydlig anläggningskostnad med tanke på det grävarbete som krävs.

Det skulle finnas fördelar med att förse stigen med belysning av de skäl som anges i motionen, men det skulle också innebära att stigen kan uppfattas som en gångväg för vilken föreningen har ansvar, med avseende på t.ex. ansvar för reparation av skador och snöröjning.

Sammantaget anser styrelsen att nackdelarna med att förse stigen med belysning överväger fördelarna, främst av ekonomiska skäl.

Styrelsen föreslår stämman

- att avslå motionen "Belysning stig"



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.

Innehåller 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 Båtsmanstorpet?

- Valfritt ombud

Klipp här ✂-----

Ombudsfullmakt till HSB Brf Båtsmanstorpet i Härryda

Härmed låter jag mig företrädas på föreningsstämman 2022

Ombudets namn: _____

Ort: _____ den ____ / ____ 2022

Bostadsrättshavare

Lägenhetsnummer



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Båtsmanstorpet i Härryda med säte i Härryda org.nr. 716444-6622 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Härryda kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kullbäckstorp 1:131	1989-09-20	1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
83	garageplatser	0
62	p-platser	0
101	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9416
1	lokaler (hyresrätt)	407
Totalt 247 objekt		9823

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 30 st 3 rok, 31 st 4 rok, 22 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Gill	Ordförande	2018-11-19	
Heléne Jensen	Ledamot	2021-11-25	
Cecilia Lundvall	Ledamot	2021-11-25	
Ruxandra Bardas-Dunare	Ledamot	2020-11-26	
Gustaf Bergquist	Ledamot	2020-11-26	
Ylva-Li Nemnilius	Ledamot	2019-11-18	
Johannes Christensson	Ledamot	2019-11-18	2022-04-25
Amanda Sandquist	HSB Ledamot	2017-11-20	2022-05-05
Emelie Abramsson	HSB Ledamot	2022-05-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Gill, Gustaf Bergquist och Ruxandra Bardas-Dunare.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mikael Gill, Gustaf Bergquist, Ylva-Li Nemnilius samt Johannes Christensson (Johannes fram till april 2022).

Firman tecknas enligt ovan två i förening, d v s två av personerna tillsammans krävs för underskrifter mm.

Revisorer har varit: Birgitta Eriksson med Lena Zetterberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anders Olsson (sammankallande), Mats Rosendahl samt Monika Ekström, valda vid föreningsstämman.

Gårdsansvariga har varit

- Gård 1: Therese Kronlund
- Gård 2: Laila Haiber och Sara Frölander
- Gård 3: Henrik Larsson
- Gård 4: Maria Hedström
- Gård 5: Lena Nordström

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-24. På stämman, som genomfördes via poströsning med anledning av den då pågående pandemin, deltog 26 röstberättigade medlemmar (genom poströstning).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes senast den 1 juli 2020. De uppgår i genomsnitt till 889 SEK/m². Avgiften har beslutats vara oförändrad vid ingången till verksamhetsåret 2022/2023.

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 i enlighet med föreningens stadgar den 2021-09-23.

Tingsrättsdomen i det tvistemål där föreningen varit kändepart vann laga kraft under verksamhetsåret. De juridiska kostnader som belastade tidigare års bokslut har därför kompensrats av motsvarande intäkt under 2021/2022.

Större underhåll som planerades för verksamhetsåret 2021/2022 innefattade omläggning av hårdgjorda ytor samt renovering lekplatser gård 1-3. Arbetena kommer dock att utföras först efter verksamhetsårets slut, varför större delen av kostnaderna kommer hamna på kommande verksamhetsår.

Under året har följande avtal tecknats:

Avtalspart	Område	Löptid
Elbilbox AB (nytt avtal)	Serviceavtal laddboxar	2022-06-13 – 2024-06-12

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Tabellen anger större åtgärder sedan 2014/2015. Återkommande mindre underhåll som t.ex. spolning dagvattenbrunnar, utbyte värmepannor, slyröjning, byte motorvärmearuttag m.m. listas ej.

Årtal	Ändamål
2014/2015	Ommålning
2014/2015	Renovering grindar
2016/2017	Upprustning lekplats gård 1-3
2016/2017	Nytt flätverksstängsel runt gruppbostad
2017/2018	Nya belysningsarmaturer gata och gårdar
2017/2018	Omläggning dränering längs väg upp mot gård 3
2017/2018	Elektroniskt bokningssystem tvättstuga, bastu, lokal och gästlägenhet
2017/2018	Omläggning vissa hårdgjorda ytor
2017/2018	Ytterligare tvättmaskin i gemensam tvättstuga
2018/2019	Renovering gemensamhetslokal och gästlägenhet
2019/2020	Upprustning lekplats gård 5
2019/2020	Installation 20 st laddboxar för elfordon
2019/2020	Tvätt, målning och förslutning av takpannor samtliga byggnader
2020/2021	Byte stödmur baksida AV31-AV37 mot gata

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

- Byte bastuaggregat
- Byte termostatventiler på en adress
- Renovering balkonger

Under året har följande reparationer gjorts:

Under året har reparationer i normal omfattning och i linje med budget genomförts, däribland reparation av värmepannor, flätverksstängsel, garage, utrustning tvättstuga, liksom iordningsställande av växter och rabatter på gårdarna.

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

Det är viktigt att ha i åtanke att underhållsplanen är just en plan – planen uppdateras varje år bl.a. med avseende på resultat av besiktning av byggnader och mark och specifika punkter kan därför såväl tidigareläggas som senareläggas.

Årtal	Ändamål
2022/2023	Omläggning hårdgjorda ytor (avtalat 2021/2022, utförs 2022/2023)
2022/2023	Renovering lekplatser gård 1-3 (avtalat 2021/2022, utförs 2022/2023)
2022/2023	Byte garageportar
2022/2023	Renovering duschrum bastu
2023/2024	Renovering vindskydd
2023/2024	Upprustning lekplats gård 4
2023/2024	Byte entrédörrar
2024/2025-	Ommålning

Förväntad framtida utveckling:

Föreningen är nu 30 år och ett visst ökat behov av underhåll och reparationer kan förväntas. Underhållsplanen innehåller alla väsentliga aktiviteter. Under 2022/2023 utförs omläggning av vissa hårdgjorda ytor samt renovering lekplatser gård 1-3 (uppskjutet från 2021/2022). Utöver detta planeras under 2022/2023 byte av garageportar samt renovering duschrum bastu. Större åtgärder enligt plan kommande femårsperiod är byte entrédörrar, upprustning lekplats gård 4 och renovering av vindskydd under 2023/2024, samt ommålning med start 2024/2025.

Föreningens ekonomi har varit god de senaste åren, främst tack vare gynnsamt ränteläge och att lån bundits till fördelaktig ränta. Ränteläge samt framtida större underhållsbehov är de faktorer som mest påverkar föreningens ekonomi. De ekonomiska prognoserna är i nuläget osäkra på grund av det rådande omvärldsläget. Under 2022/2023 kommer långtidsbundna lån om c:a 35 MSEK omsättas. Nuvarande ränta för lånen är 3,7%.

En femårsprognos för budget har upprättats. Föreningen har ett gott sparande. Prognosen har upprättats med oförändrad avgiftsnivå som grund. Dock finns anledning att planera för avgiftshöjning under perioden på grund av förväntad utveckling av resultat och likviditet. Mot slutet av perioden ses ett möjligt behov av upptag av nya lån för större underhållsåtgärder. Detta beror dock på den ekonomiska utvecklingen, bl.a. utfall av omläggningar befintliga lån, och planering av underhållsåtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits varav 7 överlåtelser genom försäljning/köp som omfattat hela (100%) bostadsrätten.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 156 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 157.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	403	309	350	271	299
Skuldsättning, kr/kvm	7 820	7 922	8 023	8 125	8 227
Räntekänslighet, %	9	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	74	69	64	58	58
Driftskostnad, kr/kvm	377	427	365	418	388
Årsavgifter, kr/kvm	889	889	872	846	846
Totala intäkter, kr/kvm	999	966	949	923	916
Nettoomsättning, tkr	9 500	9 452	9 300	9 023	8 955
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 514	1 220	-403	1 000	786
Soliditet, %	22	22	21	21	20

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	12 922 013	0	0	12 922 013
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 410 219	0	1 909 404	7 319 623
S:a bundet eget kapital, kr	18 332 232	0	1 909 404	20 241 636
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 121 752	1 220 388	-1 909 404	2 432 736
Årets resultat, kr	1 220 388	-1 220 388	2 514 186	2 514 186
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 342 140	0	604 782	4 946 922
S:a eget kapital, kr	22 674 372	0	2 514 186	25 188 558

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 390 596 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	4 342 140
Årets resultat, kr	2 514 186
Reservation till underhållsfond, kr	-2 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	390 596
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 946 922

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 946 922

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

		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 499 717	9 451 607
Övriga rörelseintäkter	Not 2	317 176	33 190
Summa rörelseintäkter		9 816 893	9 484 797
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 694 276	-3 221 936
Underhållskostnader	Not 4	-390 596	-730 143
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 006 038	-974 107
Personalkostnader	Not 6	-208 728	-221 635
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 049 038	-1 085 788
Summa rörelsekostnader		-5 348 675	-6 233 610
Rörelseresultat		4 468 218	3 251 187
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 286	6 805
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 960 318	-2 037 604
Summa finansiella poster		-1 954 032	-2 030 799
Årets resultat	Not 10	2 514 186	1 220 388

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 94 944 296	95 979 734
Inventarier	Not 12 68 000	81 600
	<u>95 012 296</u>	<u>96 061 334</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	95 012 796	96 061 834
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 1 208	24 159
Övriga fordringar	Not 15 6 138 906	3 526 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 291 433	280 279
	<u>6 431 547</u>	<u>3 830 909</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17 2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	3 272	1 337
Summa omsättningstillgångar	8 434 819	5 832 246
Summa tillgångar	103 447 615	101 894 080

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	12 922 013	12 922 013
Underhållsfond	7 319 623	5 410 219
	<u>20 241 636</u>	<u>18 332 232</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 432 736	3 121 752
Årets resultat	2 514 186	1 220 388
	<u>4 946 922</u>	<u>4 342 140</u>
Summa eget kapital	25 188 558	22 674 371
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 40 050 589	66 892 850
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	36 763 745	10 921 484
Leverantörsskulder	276 621	258 614
Skatteskulder	46 950	80 802
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 164 161	183 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 956 991	882 823
	<u>38 208 468</u>	<u>12 326 859</u>
Summa skulder	78 259 057	79 219 709
Summa Eget kapital och skulder	103 447 615	101 894 080

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 för byggnader är 120 år, värmepump 18 år samt bredband och laddstolpar 10 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10% 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 47 960 tkr.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 372 676	8 372 676
Hyror	1 126 649	1 078 681
Övriga intäkter	392	250
	9 499 717	9 451 607
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	317 176	33 190
*Varav ersättning i samband med rättegångskostnad	315 241	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	432 487	485 844
Reparationer	453 923	554 915
El	142 825	130 600
Vatten	580 733	545 586
Sophämtning	201 687	191 383
Övriga avgifter	58 331	55 552
Förvaltningsarvoden	261 017	335 417
Övriga driftskostnader (varav kostnader i samband med tvist ca 250 tkr år 20/21)	563 273	922 640
	2 694 276	3 221 936
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	17 746	298
VVS	13 878	0
El och tele	0	2 428
Byggnad utvändigt	265 179	66 283
Markytor	93 793	661 134
	390 596	730 143
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	941 878	910 708
Medlemsavgifter	39 300	47 040
Övriga externa kostnader	24 860	16 359
	1 006 038	974 107
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	119 000	118 250
Sammanträdesersättningar	26 250	26 250
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	18 000	31 751
Sociala kostnader	41 478	41 384
	208 728	221 635
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 011 709	1 011 709
Markanläggningar	23 729	60 479
Inventarier	13 600	13 600
	1 049 038	1 085 788
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	6 286	6 805
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 959 643	2 037 064
Övriga finansiella kostnader	675	540
	1 960 318	2 037 604
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	2 514 186	1 220 388
Avsättning till underhållsfond	-2 300 000	-2 300 000
Disposition ur underhållsfond	390 596	730 143
Resultat efter underhållspåverkan	604 782	-349 469

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	108 690 581	108 690 581
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 690 581	108 690 581
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 362 683	-21 350 974
Årets avskrivningar	-1 011 709	-1 011 709
Utgående avskrivningar	-23 374 392	-22 362 683
Bokfört värde byggnader	85 316 189	86 327 898
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	764 117	764 117
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	764 117	764 117
Ingående ackumulerade avskrivningar	-574 281	-513 802
Årets avskrivningar	-23 729	-60 479
Utgående avskrivningar	-598 010	-574 281
Bokfört värde markanläggningar	166 107	189 836
Bokfört värde mark	9 462 000	9 462 000
Bokfört värde byggnader och mark	94 944 296	95 979 734
Taxeringsvärde för Kullbäckstorp 1:131		
Byggnad - bostäder	101 473 000	100 635 000
Byggnad - lokaler	2 215 000	2 430 000
	103 688 000	103 065 000
Mark - bostäder	117 274 000	117 580 000
Mark - lokaler	1 434 000	1 673 000
	118 708 000	119 253 000
Taxeringsvärde totalt	222 396 000	222 318 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	86 136 000	86 136 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	136 000	149 079
Årets utrangeringar	0	-13 079
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 000	136 000
Ingående avskrivningar	-54 400	-53 879
Årets utrangering	0	13 079
Årets avskrivningar	-13 600	-13 600
Utgående avskrivningar	-68 000	-54 400
Bokfört värde	68 000	81 600
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	1 208	1 459
Övriga kundfordringar	0	22 700
	1 208	24 159
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	5 963 885	3 351 461
Skattkonto	175 021	175 010
	6 138 906	3 526 471

Noter	2022-06-30	2021-06-30			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	286 433	275 279			
Upplupna intäkter	5 000	5 000			
	291 433	280 279			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2021-08-31	2022-08-31	12 mån	1,50%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2021-08-31	2022-08-31	12 mån	1,50%	1 000 000
					2 000 000
Fasträntepacering					2 000 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	625167	1,03%	2028-10-30	10 379 105	0
*Swedbank Hypotek	2853312227	3,67%	2022-11-25	9 263 745	0
*Swedbank Hypotek	2853367502	3,73%	2022-12-20	26 500 000	0
Swedbank Hypotek	2859383313	2,09%	2024-08-23	20 750 000	0
Swedbank Hypotek	2953923428	0,73%	2026-08-25	9 921 484	1 000 000
				76 814 334	1 000 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					1 000 000
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					35 763 745
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					36 763 745
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					40 050 589
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					71 814 334
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Inre fond				164 161	183 136
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				141 091	152 188
Övriga upplupna kostnader				94 296	18 714
Förutbetalda hyror och avgifter				721 604	711 921
				956 991	882 823

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Härryda

Cecilia Lundvall

Emelie Abramsson

Gustaf Bergquist

Heléne Jensen

Mikael Gill

Ruxandra Bardas-Dunare

Ylva-Li Nemilius

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

Birgitta Eriksson
Av föreningen vald revisor

Laila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Båtsmanstorpet i Härryda, org.nr. 716444-6622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Båtsmanstorpet i Härryda för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Härryda

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Birgitta Eriksson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

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

MIKAEL GILL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-10-18 kl. 15:29:04



RUXANDRA BARDAS-DUNARE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-20 kl. 19:19:59



HELÉNE JENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-20 kl. 20:34:13



YLVA-LI NEMNILIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-20 kl. 18:18:34



GUSTAF BERGQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-18 kl. 19:05:24



CECILIA LUNDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-20 kl. 08:15:38



EMELIE ABRAMSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-21 kl. 07:46:21



BIRGITTA ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-10-24 kl. 14:08:41



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-10-24 kl. 14:26:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

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

BIRGITTA ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-10-24 kl. 11:06:06



LAILA PEDERSEN

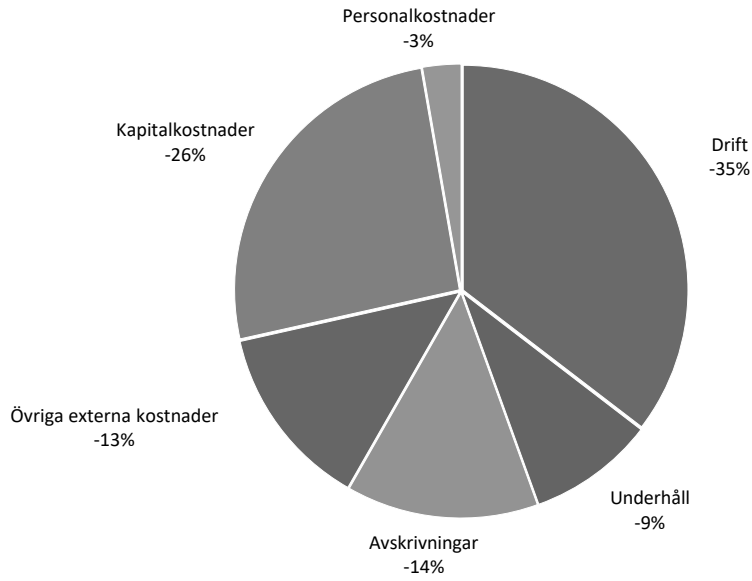
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-10-24 kl. 14:26:16





Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

