



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Kärralund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kärralund i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8857 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-09.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Torp 26:1	Göteborgs Kommun	10 år	2025-05-29	1946
Torp 27:3	Göteborgs Kommun	10 år	2025-05-29	1946

Totalt 2 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. 2023-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	26
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3924
19	p-platser	0
Totalt 105 objekt		3950

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 36 st 2 rok, 12 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tobias Hellsborn	Ordförande	2022-05-16
Anne-Charlotte Wibell	Ledamot	2015-05-19
Rickard Segerfelt	Ledamot	2020-10-02
Tove Emanuelsson	Ledamot	2021-05-28
Karin Colliander	Ledamot	2022-05-16
Nils Hugo Börje Larsson	Suppleant	2021-05-28
Lisa Magnusson	Suppleant	2022-05-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tove Emanuelsson, Anne-Charlotte Wibell, Nils Hugo Börje Larsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anne-Charlotte Wibell, Tobias Hellsborn, Tove Emanuelsson, Karin Colliander.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

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

Valberedning har varit: Henrik Erbéus (sammankallande) vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05. På stämman deltog 15 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,5%. Hyran för parkeringsplatser höjdes från 375 kr per månad till 450 kr per månad.

En förändring av årsavgiften med +8% 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 2021-04-23.

Under år 2022 har följande åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Lagning fjärrvärmekulvert mellan hus 5 och 6.
2022	Installation av nytt passersystem

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

Inga större arbeten planerade, i snitt 90 000 kr/år kommande 5 åren enligt underhållsplanen. Längre fram kommer det en del större underhållskostnader.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 131 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 130.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	253	255	277	217	224
Skuldsättning, kr/kvm	2 064	2 163	2 263	2 363	2 462
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	255	235	232	229	228
Driftskostnad, kr/kvm	611	588	572	608	555
Årsavgifter, kr/kvm	902	889	876	864	839
Totala intäkter, kr/kvm	929	911	920	905	861
Nettoomsättning, tkr	3 670	3 599	3 561	3 505	3 401
Resultat efter finansiella poster, tkr	97	607	-1 106	341	248
Soliditet, %	24	23	18	24	22

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	89 979	0	0	89 979
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 683 286	0	87 404	2 770 690
S:a bundet eget kapital, kr	2 773 265	0	87 404	2 860 669
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-675 575	607 428	-87 404	-155 550
Årets resultat, kr	607 428	-607 428	96 762	96 762
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-68 147	0	9 358	-58 788
S:a eget kapital, kr	2 705 118	0	96 762	2 801 881

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 650 000 kr samt ianspråktagande skett med 562 596 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	-68 146
Årets resultat, kr	96 762
Reservation till underhållsfond, kr	-650 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	562 596
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-58 788

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-58 788

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

Resultaträkning		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 670 446	3 598 838
Summa rörelseintäkter		3 670 446	3 598 838
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 244 985	-2 163 498
Underhållskostnader	Not 3	-562 596	-58 219
Övriga externa kostnader	Not 4	-167 252	-160 624
Personalkostnader	Not 5	-138 830	-142 026
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-340 982	-340 981
Summa rörelsekostnader		-3 454 645	-2 865 348
Rörelseresultat		215 801	733 490
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	162	90
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-119 201	-126 152
Summa finansiella poster		-119 039	-126 062
Årets resultat	Not 9	96 762	607 428

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 10 073 354	10 407 356
Inventarier	Not 11 <u>0</u>	<u>6 980</u>
	10 073 354	10 414 336
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	10 073 854	10 414 836
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 13 0	95
Övriga fordringar	Not 14 1 567 564	1 367 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15 <u>184 975</u>	<u>179 352</u>
	1 752 538	1 546 724
Summa omsättningstillgångar	1 752 538	1 546 724
Summa tillgångar	11 826 392	11 961 560

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	89 979	89 979
Underhållsfond	2 770 690	2 683 286
	<u>2 860 669</u>	<u>2 773 265</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-155 551	-675 575
Årets resultat	96 762	607 428
	<u>-58 788</u>	<u>-68 147</u>
Summa eget kapital	2 801 881	2 705 118
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 5 641 240	6 366 118
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 509 773	2 178 823
Leverantörsskulder	403 660	254 066
Skatteskulder	11 069	8 922
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 38 281	34 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 420 489	413 752
	<u>3 383 272</u>	<u>2 890 324</u>
Summa skulder	9 024 512	9 256 442
Summa Eget kapital och skulder	11 826 392	11 961 560

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. Byggnaden är fullt avskriven år 2021.

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Ombyggnader, stambyte & el-stambyte avskrives på 40-50 år. Investering av porttelefoner avskrives på 20 år, fastighetsboxar avskrives på 20 år, dörrar på 30 år samt molok på 15 år.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Reservering 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.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 541 224	3 489 072
Hyror	96 300	83 550
Övriga intäkter	32 922	26 216
	3 670 446	3 598 838
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	334 191	327 156
Reparationer	106 343	91 096
El	121 167	82 877
Uppvärmning	675 156	656 700
Vatten	211 909	187 868
Sophämtning	89 267	90 104
Övriga avgifter	30 972	29 765
Förvaltningsarvoden	133 108	123 368
Tomträttsavgäld	323 694	323 694
Datakommunikation	196 469	191 581
Övriga driftskostnader	22 710	59 289
	2 244 985	2 163 498
Not 3 Underhållskostnader		
VVS	35 000	0
El och tele	417 236	0
Byggnad utvändigt	110 360	54 375
Utrustning	0	3 844
	562 596	58 219
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	128 476	122 816
Medlemsavgifter	34 200	34 200
Övriga externa kostnader	4 576	3 608
	167 252	160 624
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	40 871	42 003
Sammanträdesersättningar	37 950	36 300
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	29 500	29 000
Sociala kostnader	27 509	27 994
Kurser och konferenser	0	3 729
	138 830	142 026
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	334 002	334 002
Inventarier	6 980	6 979
	340 982	340 981
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	24	0
Övriga ränteintäkter	138	90
	162	90
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	118 122	124 100
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	297
Övriga finansiella kostnader	1 079	1 755
	119 201	126 152
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	96 762	607 428
Reservering till underhållsfond	-650 000	-650 000
Disposition ur underhållsfond	562 596	58 219
Resultat efter underhållspåverkan	9 358	15 647

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	17 680 058	17 680 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 680 058	17 680 058
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 272 702	-6 938 700
Årets avskrivningar	-334 002	-334 002
Utgående avskrivningar	-7 606 704	-7 272 702
Bokfört värde byggnader	10 073 354	10 407 356
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	10 073 354	10 407 356
Taxeringsvärde för Torp 26:1 och Torp 27:3		
Byggnad - bostäder	39 600 000	37 000 000
Byggnad - lokaler	88 000	26 000
	39 688 000	37 026 000
Mark - bostäder	56 200 000	55 000 000
	56 200 000	55 000 000
Taxeringsvärde totalt	95 888 000	92 026 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	13 227 000	13 227 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	49 188	49 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 188	49 188
Ingående avskrivningar	-42 208	-35 229
Årets avskrivningar	-6 980	-6 979
Utgående avskrivningar	-49 188	-42 208
Bokfört värde	0	6 980
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 13 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	0	95
	0	95
Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 543 164	1 328 839
Skattkonto	24 400	25 488
Övrigt	0	12 950
	1 567 564	1 367 277
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	184 975	179 352
	184 975	179 352

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	32614183	2,81%	2023-01-28	724 878	393 928
Stadshypotek	629606	1,17%	2030-12-01	2 433 700	0
Stadshypotek	633160	1,17%	2030-12-01	1 382 540	0
Stadshypotek	652507	0,99%	2026-03-01	1 825 000	0
Stadshypotek	791949	3,37%	2023-03-01	1 446 817	0
Stadshypotek	791950	3,37%	2023-03-01	338 078	0
				8 151 013	393 928
Nästa års amortering beräknas uppgå till					393 928
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					2 115 845
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					2 509 773
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 641 240
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 181 373
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				20 940	18 821
Arbetsgivaravgifter				17 341	15 940
				38 281	34 761
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				7 848	7 086
Övriga upplupna kostnader				42 299	57 646
Förutbetalda hyror och avgifter				370 342	349 020
				420 489	413 752

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Anne-Charlotte Wibell

Karin Colliander

Rickard Segerfelt

Tobias Hellsborn

Tove Emanuelsson

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

Andreas Carlsson
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kärralund i Göteborg, org.nr. 757200-8857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kärralund 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 revisions sed 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 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Kärralund 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 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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Carlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

TOBIAS HELLSBORN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-19 kl. 12:43:33



KARIN COLLIANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-20 kl. 18:01:36



ANNE-CHARLOTTE WIBELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-19 kl. 16:04:00



TOVE EMANUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-19 kl. 13:52:48



RICKARD SEGERFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 09:20:52



ANDREAS CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 13:26:26



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 14:16:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

ANDREAS CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 13:23:05



MALIN JOHANNESSON

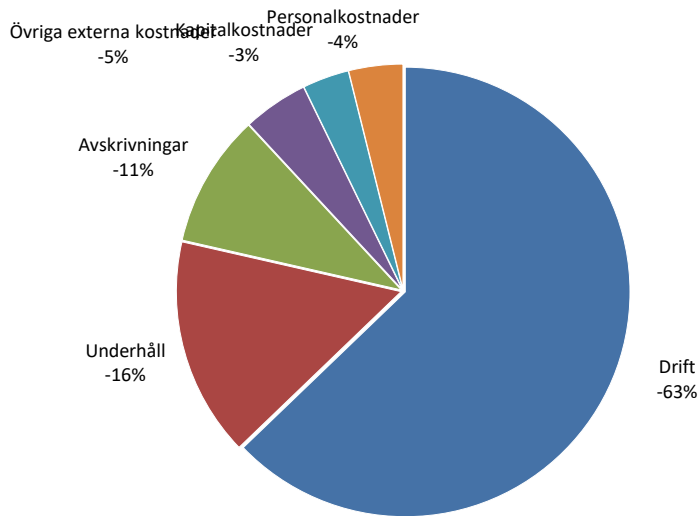
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 14:16:07

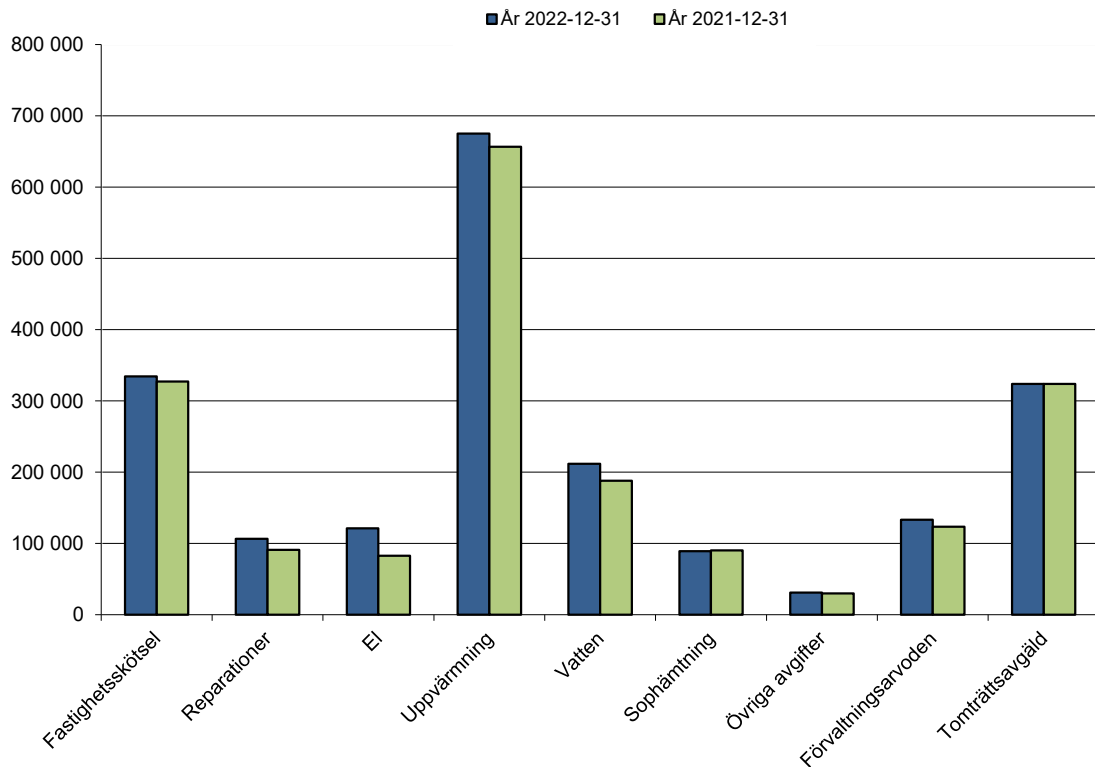




Totala kostnader



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.