



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Västersol i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Västersol i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769627-1043 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sävenäs 179:1	2014-04-10	2016
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
53	p-platser	0
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3786
Totalt 115 objekt		3786

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 23 st 2 rok, 17 st 3 rok, 3 st 3.5 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars-Erik Forsstrand	Ordförande
Rudi Ljunggren	Ledamot
Anna Mård	HSB - Ledamot
Anton Jacobson	Ledamot
Emy Ulriksson	Ledamot
Anna--Karin Gustafsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Erik Forsstrand, Emy Ulriksson och Ann-Kristin Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Rudi Ljunggren, Lars-Erik Forsstrand och Anna Mård.

Firman tecknas av två firmatecknare i förening.

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

Valberedning har varit: Lotten Lidén-Norman (sammankallande) och Margareta Swatowska Arab, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-17. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +30% per 2023-07-01 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 i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-13.

2022-11 Omlagt lån från SEB till SBAB med start november 2022 med bindningstid på 2år.

Städdag 2022-10-08

Städdag 2023-04-24

2022 septemeber sopkärl rengjorda vid hus 84,86

Föreningen har bytt ut sensorer till barnvagnsfråd och sopdörrar

hängrännor har satts upp för att skydda sensorer hus 2,3,4

Göteborgs energi har bytt ut fyra elmätare

2022 november uppensat bland cyklar som saknar ägare

Brandinspektion utförd av Anticimax oktober 2022

Lekplats besiktad Januari 2023

24/11 inbokat möte med Johannes Gäskeby från HSB:energigrupp. Energoptimering

..

Teknat nytt avtal med Cove angående filterbyte i alla lägenheterna Januari 2023

..

Driftmöte med Mattias Skändlagård från HSB. Genomgång avtal

2023-05-02- 2023-05-08 OVK rengöring av ventilationskanalerna samt Filterbyte till köksfläktarna. Samtliga lägenheter inklusive gästlägenheten åtgärdat.

..

Nya skyltar som hänvisar till Fräntorpsgatan 80-86 har satts upp.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 92.

..

..

..

..

..

..

..

..

..

..

..

..

..

..

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	206	259	312	289	221
Skuldsättning, kr/kvm	14 494	14 681	14 868	15 055	15 242
Räntekänslighet, %	20	21	22	23	24
Energikostnad, kr/kvm	164	163	154	157	156
Driftskostnad, kr/kvm	465	414	381	371	350
Årsavgifter, kr/kvm	719	699	687	661	630
Totala intäkter, kr/kvm	949	920	906	880	841
Nettoomsättning, tkr	3 594	3 483	3 403	3 321	3 183
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 007	-657	-482	-564	-783
Soliditet, %	69	69	69	69	69

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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	132 120 000	0	0	132 120 000
Underhållsfond, kr	1 172 523	0	141 062	1 313 585
S:a bundet eget kapital, kr	133 292 523	0	141 062	133 433 585
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 812 200	-656 971	-141 062	-7 610 233
Årets resultat, kr	-656 971	656 971	-1 006 551	-1 006 551
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 469 171	0	-1 147 613	-8 616 784
S:a eget kapital, kr	125 823 352	0	-1 006 551	124 816 801

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 158 938 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	-7 469 171
Årets resultat, kr	-1 006 551
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	158 938
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 616 784

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 616 784
------------------------------------	-------------------

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

Det stora negativa resultatet kan förklaras med de höga avskrivningarna. Avskrivningsbeloppet är inte pengar som ska betalas utan en bokföringspost för att reglera värdet på byggnaden. Kassaflödet bedöms dock vara tillräckligt för att på kortare sikt betala föreningens fakturor samt på längre sikt finansiera föreningens underhåll. Därför täcks ej avskrivningarna helt upp av årsavgifter och det uppstår ett planerat underskott. För föreningens kassaflöde se kassaflödesanalysen i årsredovisningen.

		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 593 513	3 483 920
Övriga rörelseintäkter	Not 2	540	0
Summa rörelseintäkter		3 594 053	3 483 920
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 727 461	-1 721 782
Underhållskostnader	Not 4	-158 938	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-31 848	-32 203
Personalkostnader	Not 6	-76 087	-78 650
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 627 731	-1 627 731
Summa rörelsekostnader		-3 622 065	-3 460 366
Rörelseresultat		-28 012	23 554
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 500	825
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-990 039	-681 350
Summa finansiella poster		-978 539	-680 525
Årets resultat		-1 006 551	-656 971

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 178 370 060	179 997 791
Inventarier	Not 12 0	0
	178 370 060	179 997 791
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	500	500
Summa anläggningstillgångar	178 370 560	179 998 291
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 0	3 388
Övriga fordringar	Not 15 1 012 650	908 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 345 892	351 544
	1 358 542	1 263 786
Kortfristiga placeringar	Not 17 800 000	800 000
Summa omsättningstillgångar	2 158 542	2 063 786
Summa tillgångar	180 529 102	182 062 077

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	132 120 000	132 120 000
Underhållsfond	1 313 585	1 172 523
	<u>133 433 585</u>	<u>133 292 523</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 610 233	-6 812 200
Årets resultat	-1 006 551	-656 971
	<u>-8 616 784</u>	<u>-7 469 171</u>
Summa eget kapital	124 816 801	125 823 352
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 17 520 000	37 062 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	37 370 000	18 536 000
Leverantörsskulder	183 824	205 075
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 9 069	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 629 408	435 650
	<u>38 192 301</u>	<u>19 176 725</u>
Summa skulder	55 712 301	56 238 725
Summa Eget kapital och skulder	180 529 102	182 062 077

Kassaflödesanalys	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 006 551	-656 971
Avskrivningar	1 627 731	1 627 731
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	621 180	970 760
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	7 243	-90 229
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	181 576	10 629
Kassaflöde från löpande verksamhet	809 999	891 160
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	0	-131 250
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-131 250
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-708 000	-708 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-708 000	-708 000
Årets kassaflöde	101 999	51 910
Likvida medel vid årets början	1 643 841	1 591 931
Likvida medel vid årets slut	1 745 840	1 643 841

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 100 år.

Markanläggningar

Avskrivning laddstolpar sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 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. 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 eventuell 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	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 721 984	2 648 934
Hyrer	338 283	319 125
Elintäkter	249 026	227 426
Vattenintäkter	114 910	121 942
Övriga intäkter	169 310	166 493
	3 593 513	3 483 920
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	540	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokavård	370 585	376 948
Reparationer	96 592	95 416
El	313 322	276 358
Uppvärmning	219 721	254 954
Vatten	87 854	85 647
Sophämtning	69 439	62 035
Övriga avgifter	226 048	192 895
Förvaltningsarvoden	219 900	193 017
Övriga driftskostnader	124 000	184 512
	1 727 461	1 721 782
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	158 938	0
	158 938	0
Not 5 Övriga externa kostnader		
Medlemsavgifter	27 600	27 600
Övriga externa kostnader	4 248	4 603
	31 848	32 203
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	59 500	59 500
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	3 000	3 000
Sociala kostnader	10 587	13 150
	76 087	78 650
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 618 981	1 618 981
Markanläggningar	8 750	8 750
	1 627 731	1 627 731
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	884	0
Övriga ränteintäkter	10 616	825
	11 500	825
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	986 750	680 750
Övriga finansiella kostnader	3 289	600
	990 039	681 350
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-1 006 551	-656 971
Avsättning till underhållsfond	-300 000	-251 000
Disposition ur underhållsfond	158 938	0
Resultat efter underhållspåverkan	-1 147 613	-907 971

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	161 898 086	161 898 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 898 086	161 898 086
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 904 395	-7 285 414
Årets avskrivningar	-1 618 981	-1 618 981
Utgående avskrivningar	-10 523 376	-8 904 395
Bokfört värde byggnader	151 374 710	152 993 691
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	131 250	0
Årets investeringar	0	131 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 250	131 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 750	0
Årets avskrivningar	-8 750	-8 750
Utgående avskrivningar	-17 500	-8 750
Bokfört värde markanläggningar	113 750	122 500
Bokfört värde mark	26 881 600	26 881 600
Bokfört värde byggnader och mark	178 370 060	179 997 791
Taxeringsvärde för Sävenäs 179:1		
Byggnad - bostäder	98 000 000	98 000 000
Mark - bostäder	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde totalt	137 000 000	137 000 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	59 492 000	59 492 000
Not 12 Inventarier		
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	0	3 388
	0	3 388
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	945 840	843 841
Momsfordran	0	62 500
Skattekonto	66 810	2 513
	1 012 650	908 854
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	164 905	197 308
Upplupna intäkter	180 987	154 236
	345 892	351 544

Noter

2023-06-30

2022-06-30

Not 17 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-05-06	2023-08-06	3 mån	3,20%	400 000
HSB Göteborg HSB	2023-05-06	2023-11-06	6 mån	2,90%	400 000
					800 000
Fastränteplacering				800 000	800 000
				800 000	800 000

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	32817165	3,76%	2024-11-12	17 828 000	308 000
SE-Banken Bolån	40522883	0,54%	2023-12-28	17 231 000	400 000
SE-Banken Bolån	40522891	2,17%	2023-11-28	19 831 000	0
				54 890 000	708 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					708 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					36 662 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					37 370 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 520 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					51 350 000

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	9 069	0
	9 069	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	6 010	6 940
Övriga upplupna kostnader	243 273	135 355
Förutbetalda hyror och avgifter	380 125	293 355
	629 408	435 650

Denna årsredovisning är digitalt signerad
Göteborg

Anna Mård

Rudi Ljungren

Anton Jacobson

Emy Ulriksson

Lars-Erik Forsstrand

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

Stefan Olsson
Av föreningen vald revisor

Carina Westlund Myrén
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Västersol i Göteborg, org.nr. 769627-1043

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västersol i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Västर्सol i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Olsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Västersol i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-ERIK FORSSTRAND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-09-29 kl. 08:36:29



ANTON JACOBSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-29 kl. 10:09:43



EMY ULRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-30 kl. 19:17:26



ANNA MÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-29 kl. 12:52:50



RUDI LJUNGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-29 kl. 11:16:32



STEFAN OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 20:52:35



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-04 kl. 08:08:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Västersol i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 20:59:16



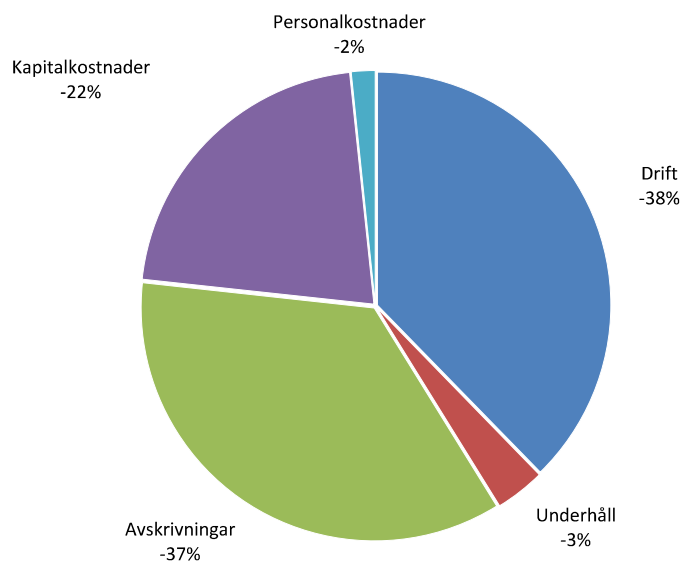
CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

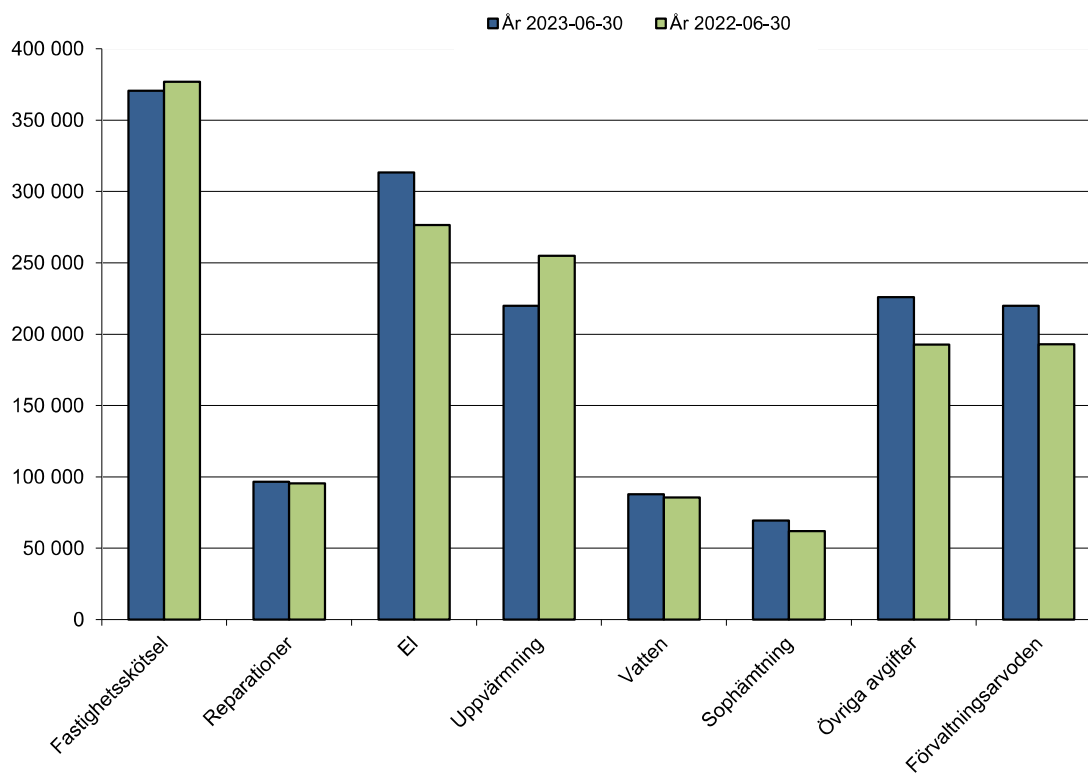
E-signerade med BankID: 2023-10-04 kl. 08:09:18



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 stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.

Motion till årsstämman

Eugen Lindström Fräntorpsgatan 82

Motion angående farthinder i området

Utredning och åtgärd Västersol gator 80-86

Bakgrund:

Sedan inflyttning 2016 har frågan varit är Västersols område en gård eller allmän väg med hastighet av 50 km/t?

Redan vid projektskedet gjordes ju fel att göra detta till gator istället för gårdsområde och detta har vi fått leva med, och incidenter av olika slag.

Besöksparkeringen är ju även allmän.

Detta stämmer ju inte överens med HSB:s intentioner att vi skall ha ett bra och tryggt boende som skall gälla alla på boende på Västersol.

Förslag

Farthinder på gatudelen (mellan hus 80 och 82). 3 stycken, för att undvika farthöjning mellan hindren.

Vid snöröjning kan dessa små plogbilar säker röja mellan hindren utan större problem.

Säkerhet är prioritet ett inte att det kan kosta lite extra vid röjningen.

Tryggt boende får kosta lite extra för vi får fler och fler barnfamiljer som skall känna sig trygga.

Hälsningar

Eugen Lindström

Lägenhet 214

Fräntorpsgatan 82 Göteborg

Styrelsens rekommendationer till motionen

Styrelsen ser positivt på förslaget och kommer att utreda vilka alternativ till farthinder som är nödvändiga och möjliga med hänsyn till att snöröjning, flisborttagning och in och utfart till carportarna ska kunna ske.