



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Floran i Kungälv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Floran i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 753300-0373 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Violen 7	1962-12-11	1965

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4786
24	garageplatser	0
53	p-platser	0
Totalt 149 objekt		4786

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st - 1 rum och kök, 6 st - 2 rum och kök, 33 st - 3 rum och kök, 12 st - 4 rum och kök.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Björn Dahlberg	Ordförande	2022-09-29
Kjell Lennart Jönsson	Ledamot	2018-06-21
Dennis Pehrson	Ledamot	2021-10-21
Bonny Carlbom	Ledamot	2022-05-05
Dan Hoff	Ledamot	2015-05-21
Anna Viotti	Ledamot	2021-10-21
Melvin Sörum	Ledamot	2022-05-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Dahlberg, Anna Viotti och Melvin Sörum.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Björn Dahlberg och Anna Viotti.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Jan Börjesson med Kenneth Frii som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kenneth Frii (sammankallande) och Kerstin Brunsten Garellik, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 29 medlemmar, varav 27 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

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 samt ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2022-09-28.

Under året har följande planerat underhåll gjorts

Under 2022 så påbörjades ett arbete vid lekplatsen som sedan har pausats i avvaktan på vad ombyggnationen kan få för påverkan på vår utemiljö.

Under året har följande reparationer gjorts

Erfoderligt underhåll och reparationer har skett där behov har funnits. Fritidsgruppen har också arrangerat två utedagar för skötsel och enklare åtgärder.

Under året har följande investeringar gjorts

Bygglovshandlingar har upprättats och tekniska ritningar tagits fram efter beviljandet.

Förväntad framtida utveckling

Under 2023 så räknar vi med att byggnationen av hiss och balkonger, kommer att bli färdiga och att det efter den byggnationen kommer att finnas en hel del att åtgärda i utomhusmiljön. Vi kommer också att under 2024 återuppta arbetet med att förbättra och fräscha upp utemiljön runt husen.

Övriga aktiviteter

Under 2022 har föreningens fritidsgrupp också för vår trivsel arrangerat 2 grillkvällar och två Quizkvällar. Gruppen har hållt ordning i hobbyrummets bibliotek, planerat säsongsblommor och iordningsställ granar med belysning till jul och haft ett glögg-mingel under advent.

Därutöver har "Cafe Floran" under 2022 haft 4 träffar under våren och 4 under hösten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

Föreningen har en fritidsgrupp, vald av stämman. Denna grupp har bestått av Kerstin Brunsten Garellik, Dan Hoff, Per Magnusson och Inger Mattson.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	188	205	256	247	197
Skuldsättning, kr/kvm	2 224	2 286	2 349	2 412	2 474
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	233	259	206	164	172
Driftskostnad, kr/kvm	511	461	398	372	401
Årsavgifter, kr/kvm	706	686	672	659	653
Totala intäkter, kr/kvm	787	747	734	702	694
Nettoomsättning, tkr	3 739	3 570	3 424	3 355	3 314
Resultat efter finansiella poster, tkr	295	193	751	410	571
Soliditet, %	46	46	45	42	39

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	604 780	0	0	604 780
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 726 199	0	175 390	6 901 589
S:a bundet eget kapital, kr	7 330 979	0	175 390	7 506 369
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 554 934	192 778	-175 390	2 572 323
Årets resultat, kr	192 778	-192 778	294 810	294 810
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 747 712	0	119 420	2 867 133
S:a eget kapital, kr	10 078 691	0	294 810	10 373 502

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 124 610 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 747 713
Årets resultat, kr	294 810
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	124 610
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 867 133

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 867 133

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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 738 772	3 569 856
Övriga rörelseintäkter	Not 2	29 981	6 250
Summa rörelseintäkter		3 768 753	3 576 106
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 272 578	-2 044 303
Underhållskostnader	Not 4	-124 610	-307 539
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 274	-163 896
Personalkostnader	Not 6	-235 185	-200 017
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-480 938	-480 938
Summa rörelsekostnader		-3 284 585	-3 196 693
Rörelseresultat		484 167	379 413
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 809	6 612
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-208 166	-193 247
Summa finansiella poster		-189 357	-186 635
Årets resultat	Not 10	294 810	192 778

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	16 346 814	16 820 319
Inventarier	Not 12	14 864	22 297
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	287 961	10 594
		<u>16 649 639</u>	<u>16 853 210</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		16 650 139	16 853 710
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 15	29 753	264
Övriga fordringar	Not 16	1 124 357	1 562 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	241 186	220 593
		<u>1 395 296</u>	<u>1 783 130</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18	4 000 000	3 500 000
Summa omsättningstillgångar		5 395 296	5 283 130
Summa tillgångar		22 045 434	22 136 840

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	604 780	604 780
Underhållsfond	6 901 589	6 726 199
	<u>7 506 369</u>	<u>7 330 979</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 572 323	2 554 934
Årets resultat	294 810	192 778
	<u>2 867 133</u>	<u>2 747 713</u>
Summa eget kapital	10 373 502	10 078 692
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 4 680 000	7 785 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 962 500	3 157 500
Leverantörsskulder	228 260	303 712
Skatteskulder	11 186	9 967
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 82 337	120 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 707 650	681 642
	<u>6 991 933</u>	<u>4 273 148</u>
Summa skulder	11 671 933	12 058 148
Summa Eget kapital och skulder	22 045 434	22 136 840

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,51%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens kapitalintäkter är hänförliga till föreningens fastighet och skall därför inte beskattas.

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	3 380 688	3 282 180
Hyror	211 433	208 531
Elintäkter	146 052	78 295
Övriga intäkter	599	850
	3 738 772	3 569 856
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	29 981	6 250
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	260 829	278 857
Reparationer	353 513	89 331
El	247 720	298 076
Uppvärmning	561 608	672 263
Vatten	304 325	269 312
Sophämtning	136 720	133 746
Övriga avgifter	73 971	72 569
Förvaltningsarvoden	199 488	176 636
Övriga driftskostnader	134 405	53 513
	2 272 578	2 044 303
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	0	282 013
El och tele	0	19 655
Markytor	124 610	402
Utrustning	0	5 469
	124 610	307 539
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	118 468	114 148
Medlemsavgifter	30 600	31 657
Övriga externa kostnader	22 206	18 091
	171 274	163 896
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	127 160	131 025
Revisorsarvode	3 005	2 946
Löner och andra ersättningar	45 000	34 100
Sociala kostnader	59 820	31 746
	234 985	199 817
Övriga anställda		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	0
	200	0
	235 185	199 817
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	480 938	480 938
	480 938	480 938
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	18 809	6 612
	18 809	6 612
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	206 775	192 707
Övriga finansiella kostnader	1 391	540
	208 166	193 247
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	294 810	192 778
Avsättning till underhållsfond	-300 000	-300 000
Disposition ur underhållsfond	124 610	307 539
Resultat efter underhållspåverkan	119 420	200 317

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	25 558 118	25 558 118
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 558 118	25 558 118
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 980 024	-8 506 519
Årets avskrivningar	-473 505	-473 505
Utgående avskrivningar	-9 453 529	-8 980 024
Bokfört värde byggnader	16 104 589	16 578 094
Bokfört värde mark	242 225	242 225
Bokfört värde byggnader och mark	16 346 814	16 820 319
Taxeringsvärde för Violen 7		
Byggnad - bostäder	38 000 000	35 000 000
Byggnad - lokaler	416 000	442 000
	38 416 000	35 442 000
Mark - bostäder	15 400 000	16 600 000
Mark - lokaler	396 000	468 000
	15 796 000	17 068 000
Taxeringsvärde totalt	54 212 000	52 510 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	64 190	64 190
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 190	64 190
Ingående avskrivningar	-41 893	-34 460
Årets avskrivningar	-7 433	-7 433
Utgående avskrivningar	-49 326	-41 893
Bokfört värde	14 864	22 297
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Hissarbete - Uppskattat slutkostnad 11 mkr, färdigställsdatum hösten 2023	287 961	10 594
Pågående nyanläggningar	287 961	10 594
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 15 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	-228	264			
Övriga kundfordringar	29 981	0			
	29 753	264			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 047 082	1 542 889			
Skattekonto	77 275	19 384			
	1 124 357	1 562 273			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	167 158	143 781			
Upplupna intäkter	74 028	76 812			
	241 186	220 593			
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-09-22	2023-03-22	6 mån	1,10%	4 000 000
					4 000 000
Fastränteplaceringar				4 000 000	3 500 000
				4 000 000	3 500 000
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2950199022	2,30%	2028-03-24	4 920 000	240 000
Swedbank Hypotek	2950199030	1,54%	2023-03-24	2 865 000	30 000
Swedbank Hypotek	2950199055	3,595%	2023-03-28	2 857 500	30 000
				10 642 500	300 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					300 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					5 662 500
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					5 962 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 680 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 142 500
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt		0			5 406
Arbetsgivaravgifter		0			4 230
Mervärdesskatt		0			2 194
Inre fond		79 605			105 765
Övriga kortfristiga skulder		2 732			2 732
		82 337			120 327
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader		28 264			28 850
Övriga upplupna kostnader		334 357			301 306
Förutbetalda hyror och avgifter		345 029			351 486
		707 650			681 642

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Kungälv 2023

Anna Viotti

Björn Dahlberg

Bonny Carlbon

Dan Hoff

Dennis Pehrson

Kjell Lennart Jönsson

Melvin Sörum

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

Jan Börjesson
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Floran i Kungälv, org.nr. 753300-0373

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Floran i Kungälv för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Floran i Kungälv 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.

Kungälv

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Börjesson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

BJÖRN DAHLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 17:56:37



KJELL LENNART JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 14:13:14



DENNIS PEHRSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 09:35:32



DAN HOFF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 12:11:07



MELVIN SÖRUM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 17:16:11



ANNA VIOTTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 11:30:02



BONNY CARLBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 14:34:21



JAN BÖRJESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 13:22:26



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 11:57:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

JAN BÖRJESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 13:13:35



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 11:57:17



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.

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 står något i årsredovisningen.