



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Faxefjäll i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Faxefjäll i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9269 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bagaregården 32:10	1943-07-08	1900 och 1944

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	6
143	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6833
6	garageplatser	0
35	p-platser	0
Totalt 185 objekt		6839

Föreningens lägenheter fördelas på: 71 st 1 rok, 68 st 2 rok, 4 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Robin Christensen	Ordförande	2022-05-14
Gösta Eek	Ledamot	2017-06-12
Kågan Karlsson	Ledamot	2017-06-12
Kjell Sallander	Ledamot	2021-05-17
Lars Martin Caspersson	Ledamot	2019-05-16
Josefina Häller	Ledamot	2022-05-14
Malin Johansson	Ledamot	2022-05-14
Lovisa Lindfors	Ledamot	2022-05-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kjell Sallander, Robin Christensen, Malin Johansson, Lovisa Lindfors och Josefina Heller.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gösta Eek, Robin Christensen och Lovisa Lindfors.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Mikael Miettinen med Benjamin Sahragard som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jesper Berne (sammankallande), samt Fredric von Brömsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09. På stämman deltog 24 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +6% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-06-01.

Föreningen har köpt domänen faxefjall.se. En ny hemsida har upphandlats och lanserats som informationskanal för såväl medlemmar som potentiella köpare och mäklare.

Installation av postboxar samt byte av samtliga lägenhetsdörrar har upphandlats och genomförts. Renovering av ytskikt i trapphusen, inklusive målning av tak, väggar och betsnings av handräcken, har också upphandlats. Arbetet påbörjades i slutet på året och kommer färdigställas i början av nästa år.

En brandinspektion genomfördes i fastigheten, vilken belyste att gästrummen behövde större fönster för att bli godkända ur brandsynpunkt. Föreningen ansökte om bygglov för ombyggnad av gästrum, vilket beviljades i slutet på året.

Föreningen hade en fuktskada på vinden, varpå en ventilationshuv installerades.

Fjärrvärmeväxlare byttes ut av Göteborgs Energi under hösten.

Underhållsplanen har under året setts över men utan större justeringar.

Föreningens ekonomi anses väldigt god och efter budgetmöte gällande 2023 beslutas att höja årsavgifterna, detta för ta höjd för inflation samt ökade ränte- och energikostnader. Föreningen äger tomten som fastigheten står på och har således inte drabbats av höjda arrendavgifter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 187 och under året har det tillkommit 23 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 184.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	253	699	531	-136	-114
Skuldsättning, kr/kvm	2 647	2 676	2 701	2 728	2 761
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	183	181	145	155	165
Driftskostnad, kr/kvm	522	475	421	518	416
Årsavgifter, kr/kvm	741	719	719	698	698
Totala intäkter, kr/kvm	827	779	773	815	776
Nettoomsättning, tkr	5 624	5 216	5 170	4 919	5 303
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 114	-1 525	-796	1 275	1 422
Soliditet, %	16	19	23	26	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	141 000	0	0	141 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 714 598	0	-1 110 195	1 604 403
S:a bundet eget kapital, kr	2 855 598	0	-1 110 195	1 745 403
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 410 836	-1 524 821	1 110 195	2 996 211
Årets resultat, kr	-1 524 821	1 524 821	-1 113 514	-1 113 514
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 886 015	0	-3 319	1 882 697
S:a eget kapital, kr	4 741 613	0	-1 113 514	3 628 100

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 510 195 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	1 886 016
Årets resultat, kr	-1 113 514
Reservation till underhållsfond, kr	-1 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 510 195
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 882 697

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 882 697

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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 624 316	5 215 819
Övriga rörelseintäkter	Not 2	27 230	109 375
Summa rörelseintäkter		5 651 547	5 325 194
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 286 810	-2 977 531
Underhållskostnader	Not 4	-2 510 195	-2 917 737
Övriga externa kostnader	Not 5	-279 273	-267 763
Personalkostnader	Not 6	-229 067	-242 376
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-334 657	-334 657
Summa rörelsekostnader		-6 640 003	-6 740 064
Rörelseresultat		-988 456	-1 414 869
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 794	3 869
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-131 852	-113 820
Summa finansiella poster		-125 058	-109 951
Årets resultat	Not 10	-1 113 514	-1 524 821

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 19 484 777 19 819 434

Inventarier

Not 12 0 0

19 484 777 19 819 434

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

19 485 477 19 820 134**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 3 510 2 892

Övriga fordringar

Not 15 2 405 147 2 691 824

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 356 198 431 592

2 764 855 3 126 308

Kortfristiga placeringar

Not 17 1 250 000 1 500 000

Kassa och bank

3 980 3 980

Summa omsättningstillgångar

4 018 835 4 630 288**Summa tillgångar****23 504 313 24 450 422**

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	141 000	141 000
Underhållsfond	1 604 403	2 714 598
	<u>1 745 403</u>	<u>2 855 598</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 996 211	3 410 836
Årets resultat	-1 113 514	-1 524 821
	<u>1 882 697</u>	<u>1 886 016</u>
Summa eget kapital	3 628 100	4 741 614
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 2 167 343	7 852 938
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	15 918 086	10 433 457
Leverantörsskulder	459 135	538 536
Skatteskulder	18 721	7 871
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 11 194	7 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 301 734	869 002
	<u>17 708 870</u>	<u>11 855 870</u>
Summa skulder	19 876 213	19 708 808
Summa Eget kapital och skulder	23 504 313	24 450 421

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.

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 eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 11 627 766 kr.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 061 480	4 914 228
Hyror	262 333	262 303
Elintäkter	-2 909	0
Övriga intäkter	303 412	39 288
	5 624 316	5 215 819
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	27 230	109 375
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokavård	425 172	483 179
Reparationer	342 352	287 250
El	191 966	153 899
Uppvärmning	810 239	862 661
Vatten	251 132	217 780
Sophämtning	237 907	197 565
Övriga avgifter	304 271	89 075
Förvaltningsarvoden	570 776	536 086
Tomträttsavgäld	50 342	54 663
Övriga driftskostnader	102 653	95 373
	3 286 810	2 977 531
Not 4 Underhållskostnader		
Byte säkerhetsdörrar	2 338 675	0
Fastighetsboxar	113 040	
VVS	0	1 931 250
Markytor	0	926 996
Byte torktumlare	58 480	59 491
	2 510 195	2 917 737
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	224 484	213 637
Medlemsavgifter	51 900	51 900
Övriga externa kostnader	2 889	2 226
	279 273	267 763
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	115 399	115 802
Sammanträdesersättningar	52 856	59 400
Revisorsarvode	4 680	4 500
Löner och andra ersättningar	8 000	8 000
Sociala kostnader	48 132	54 674
	229 067	242 376
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	329 946	329 946
Markanläggningar	4 711	4 711
	334 657	334 657
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	6 794	3 869
	6 794	3 869
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	128 718	113 440
Övriga finansiella kostnader	3 134	380
	131 852	113 820
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-1 113 514	-1 524 821
Avsättning till underhållsfond	-1 400 000	-1 350 000
Disposition ur underhållsfond	2 510 195	2 917 737
Resultat efter underhållspåverkan	-3 319	42 916

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	30 183 702	30 183 702
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 183 702	30 183 702
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 327 106	-10 997 160
Årets avskrivningar	-329 946	-329 946
Utgående avskrivningar	-11 657 052	-11 327 106
Bokfört värde byggnader	18 526 650	18 856 596
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	141 348	141 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 348	141 348
Ingående ackumulerade avskrivningar	-80 510	-75 799
Årets avskrivningar	-4 711	-4 711
Utgående avskrivningar	-85 221	-80 510
Bokfört värde markanläggningar	56 127	60 838
Bokfört värde mark	902 000	902 000
Bokfört värde byggnader och mark	19 484 777	19 819 434
Taxeringsvärde för Bagaregården 32:10		
Byggnad - bostäder	70 000 000	65 000 000
Byggnad - lokaler	501 000	443 000
	70 501 000	65 443 000
Mark - bostäder	99 000 000	97 000 000
Mark - lokaler	226 000	57 000
	99 226 000	97 057 000
Taxeringsvärde totalt	169 727 000	162 500 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	21 253 100	21 253 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	362 682	362 682
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 682	362 682
Ingående avskrivningar	-362 682	-362 682
Utgående avskrivningar	-362 682	-362 682
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	700	700
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	3 510	2 892
	3 510	2 892
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 251 995	2 542 666
Skattekonto	153 152	149 158
	2 405 147	2 691 824
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	351 658	321 984
Upplupna intäkter	4 540	109 608
	356 198	431 592

Noter		2022-12-31		2021-12-31	
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-04-06	2023-04-06	12 mån	0,50%	500 000
HSB Göteborg HSB	2022-10-11	2023-01-11	3 mån	1,25%	250 000
HSB Göteborg HSB	2022-10-11	2023-04-11	6 mån	1,75%	500 000
					1 250 000
Fastränteplacering				1 250 000	1 500 000
				1 250 000	1 500 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	600914	0,67%	2023-07-30	3 764 088	0
Stadshypotek	607591	0,56%	2023-09-01	4 088 850	30 000
Stadshypotek	745598	0,64%	2023-03-01	4 097 744	41 288
Stadshypotek	815548	3,69%	2024-12-01	2 217 343	50 000
Stadshypotek	815549	3,12%	2023-03-01	2 217 342	50 000
Stadshypotek	821767	3,20%	2023-03-30	1 700 062	40 000
					211 288
Nästa års amortering beräknas uppgå till					211 288
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					15 706 798
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					15 918 086
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 167 343
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 028 989
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				11 193	7 004
				11 194	7 004

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	20 315	7 666
Ovriga upplupna kostnader	697 066	313 936
Förutbetalda hyror och avgifter	584 353	547 400
	1 301 734	869 002

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg

Gösta Eek

Josefina Häller

Kjell Sallander

Kågan Karlsson

Lars Martin Caspersson

Lovisa Lindfors

Malin Johansson

Robin Christensen

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

Av föreningen vald revisor
Mikael Miettinen

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
Malin Johannesson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Faxefjäll i Göteborg, org.nr. 757200-9269

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Faxefjäll 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 uppger, 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 Faxefjäll 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 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 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 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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Miettinen
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

ROBIN CHRISTENSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 09:00:54



LARS MARTIN CASPERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 10:19:32



JOSEFINA HÄLLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 20:27:38



LOVISA LINDFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 13:39:53



KJELL SALLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 20:52:03



GÖSTA EEK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 10:13:40



KÅGAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 07:29:21



MALIN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 13:04:49



MIKAEL MIETTINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 18:00:35



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 16:39:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

MIKAEL MIETTINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 18:04:10



MALIN JOHANNESSON

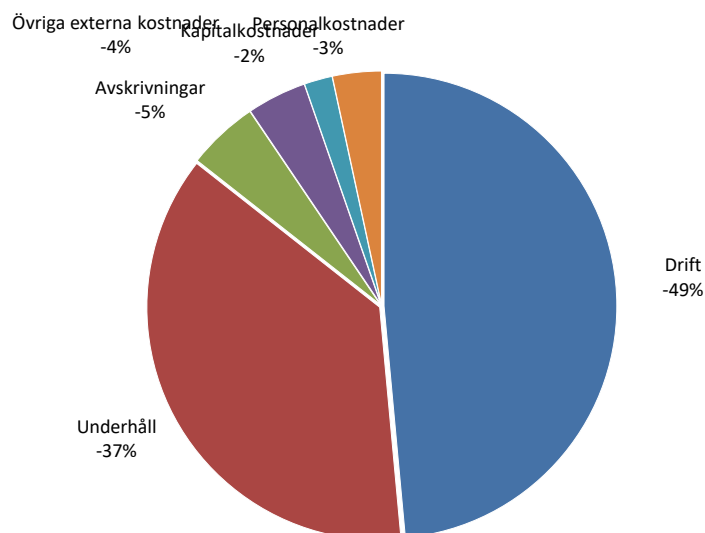
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 16:39:06

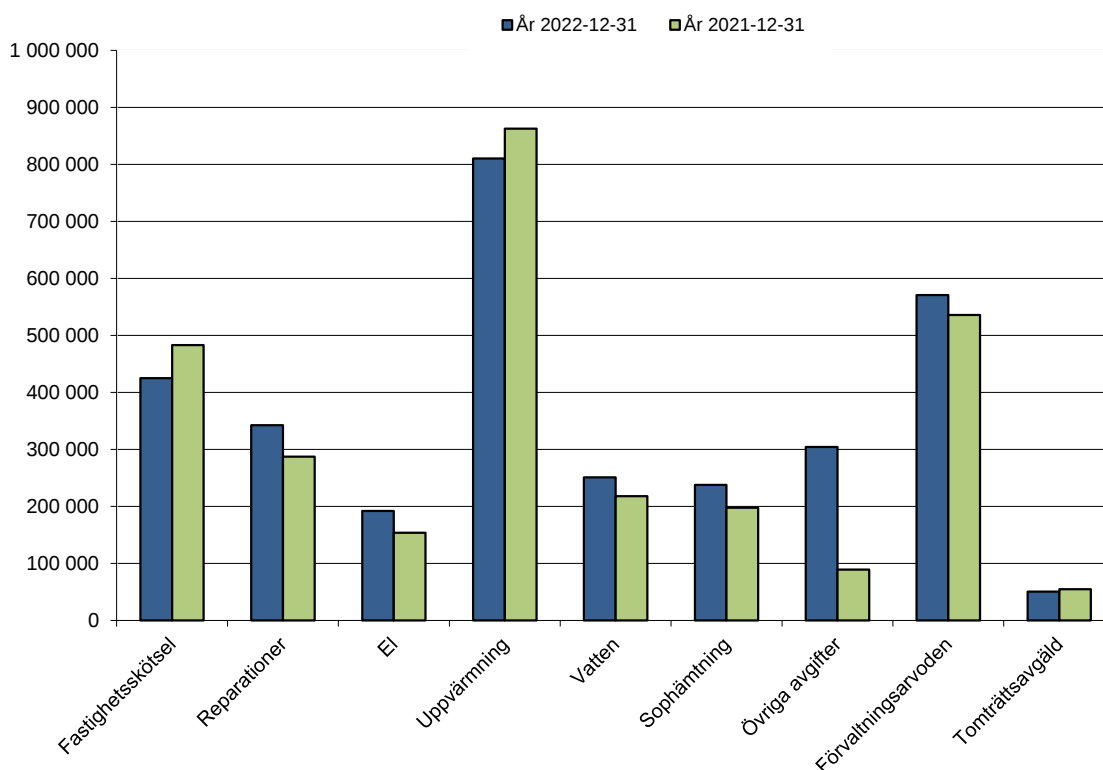


HSB – där möjligheterna bor

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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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