



## ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSB Brf Solståndet i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Solståndet i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716409-4943 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Olivedal 29:5	1977-09-15	1933

### 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. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	106
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2322
<b>Totalt 38 objekt</b>		<b>2428</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 13 st 2 rok, 21 st 3 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Saga Eklund	Ordförande	2021-02-26	
Lars-Gunnar Gunnarsson	Ledamot	2020-02-01	
Marianne Björnson	Ledamot	2022-01-07	
Dennis Andersson	HSB-Ledamot	2020-10-22	
Miro Meyer	Ledamot	2020-02-01	
Johan Brinktell	Ledamot	2021-02-26	
Jakob Lindqvist	Ledamot	2022-01-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Saga Eklund, Lars-Gunnar Gunnarsson, Marianne Björnson, Miro Meyer, Johan Brinktell och Jakob Lindqvist.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars-Gunnar Gunnarsson, Johan Brinktell, Saga Eklund.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit: Hanna Hjalmarsson med Johan Gustafsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lina Walberg (sammanställande) och Julia Roman, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-09. På stämman deltog 10 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2022-07-01 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 2022-02-05.

**2022** Takreovering genomförd. Innergårdarnas panel och putsade ytor har målats och vatten har dragits upp till takterrass.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

**1933** Huset, av typen landshövdingehus, byggdes.

**1979** Omfattande renovering, modernisering och ändring genomfördes av dåvarande ägare HSB Göteborg. Flera lägenheter slogs ihop till större och samtliga lägenheter fick badrum. Ett valv togs upp på gården mellan de två tidigare separata fastigheterna genom borttagning av källarplan. Förrådsutrymmena i källaren togs bort och finns sedan dess enbart på vinden. Samma år bildades föreningen och lägenheterna ombildades till bostadsrätter. Ritningar från ombyggnaden finns arkiverade hos föreningen.

**1984–1985** Energisparombyggnader och standardhöjningar, fönsterbyte till 3-glas, injustering av värme, tilläggsisolering av vind, ombyggnad av vindsförråd, frånluftsåtervinning med värmepump (avvecklades efter kort tid pga driftproblem), byggnation av takterrass och bastu i källarplan.

**1993** Renovering av tvättstugan, de två gamla mindre torkrummen byggdes om till ett, därmed ökade tvättstugans yta med plats för utökad maskinpark.

**2001** Husets trappuppgångar renoverades med ommålning, ny belysningsarmatur, nya golvmattor.

**2002** Fasadrenovering och ommålning av samtliga fasader.

**2007** En lokal såldes för ombyggnad till lägenhet.

**2008** Gården, och ytan mot Nedre Matrosgatan, totalrenoverades hösten 2008. Takterrassen renoverades med ny utformning av skorsten och nya ytskikt, el och belysning.

**2009-2010** Radonbesiktning, radonmätning och åtgärder mot lokalt förhöjda värden i källare och bottenvåning.

**2011** En lokal och delar av föreningens gemensamma utrymmen byggdes om till lägenhet, samtidigt utfördes renovering av föreningslokalen.

**2014** Fönster byttes mot Sjömansgatan, Övre Matrosgatan och Nedre Matrosgatan samtidigt som dessa fasader målades. Fiber installerades i fastigheten.

**2016** Utrymmet där sopkärlden står målades och gångjärn byttes.

**2017** Takläckage har åtgärdats över uppgång 17, samtidigt byttes panel på takkupan som målades.

**2018** Spolning och besiktning av avloppsstammarna genomfördes.

**2019** OVK-besiktning genomförd och godkänd. Takbesiktning genomförd. Gym flyttat och uppdaterat med ny utrustning. Förbättrat brandskydd (Brandvarnare, brandsläckare, brandsläckningssystem i soprum. Projektering inför trapphusrenovering. Energideklaration utförd.

**2020** Trapphusrenovering genomförd, besiktigad och godkänd.

Elektronisk skadedjursfälla installerad i gatubrunn ut mot Nedre Matrosgatan

**2021** Två elektroniska skadedjursfällor installerades i gatubrunnar ut mot Sjömansgatan.

Upphandling av entreprenör inför kommande takrenovering samt innergårdarnas fasad genomförd och utförare fastställd.

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

Den årliga avgiftshöjningen kommer att 2023-07-01 höjas från 2 till 3% pga ökade räntekostnader. Byte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstuga utifrån aktuellt behov. Relining av stammar planerade till räkenskapsåret 26/27.



## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	218	248	244	267	310
Skuldsättning, kr/kvm	3 843	3 019	3 019	1 578	1 579
Räntekänslighet, %	6	5	5	2	2
Energikostnad, kr/kvm	175	161	145	136	137
Driftskostnad, kr/kvm	523	433	427	414	345
Årsavgifter, kr/kvm	691	678	665	665	665
Totala intäkter, kr/kvm	800	734	723	720	702
Nettoomsättning, tkr	1 817	1 779	1 752	1 743	1 700
Resultat efter finansiella poster, tkr	161	294	-1 396	74	505
Soliditet, %	33	38	36	58	58

### 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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	538 522	0	0	538 522
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 835 478	0	0	2 835 478
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	436 307	0	275 000	711 307
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 810 307</b>	<b>0</b>	<b>275 000</b>	<b>4 085 307</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	593 457	294 348	-275 000	612 805
Årets resultat, kr	294 348	-294 348	161 455	161 455
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>887 805</b>	<b>0</b>	<b>-113 545</b>	<b>774 260</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 698 112</b>	<b>0</b>	<b>161 455</b>	<b>4 859 567</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 275 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	887 805
Årets resultat, kr	161 455
Reservation till underhållsfond, kr	-275 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>774 260</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>774 260</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
		<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 817 085	1 779 272
Övriga rörelseintäkter	Not 2	124 588	3 938
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 941 673</b>	<b>1 783 210</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 187 786	-969 990
Underhållskostnader	Not 4	0	-26 644
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 144	-82 374
Personalkostnader	Not 6	-63 040	-61 819
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-368 970	-282 164
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 701 939</b>	<b>-1 422 991</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>239 734</b>	<b>360 219</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	177	76
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-78 456	-65 947
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-78 279</b>	<b>-65 871</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>161 455</b>	<b>294 348</b>



Balansräkning		2022-06-30	2021-06-30
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	12 884 770	9 781 515
Inventarier	Not 12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	98 750
		<u>12 884 770</u>	<u>9 880 265</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>12 885 270</b>	<b>9 880 765</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 15	1 480 290	2 291 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	190 880	181 963
		<u>1 671 170</u>	<u>2 473 157</u>
Kassa och bank		10 926	10 926
Summa omsättningstillgångar		<b>1 682 096</b>	<b>2 484 083</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 567 366</b>	<b>12 364 848</b>

Balansräkning		2022-06-30	2021-06-30
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 374 000	3 374 000
Underhållsfond		711 307	436 307
		<u>4 085 307</u>	<u>3 810 307</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		612 805	593 457
Årets resultat		161 455	294 348
		<u>774 260</u>	<u>887 805</u>
Summa eget kapital		<b>4 859 567</b>	<b>4 698 112</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 331 000	7 331 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		94 454	67 982
Skatteskulder		3 091	2 409
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	17 984	17 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	261 270	247 361
		<u>376 799</u>	<u>335 736</u>
Summa skulder		<b>9 707 799</b>	<b>7 666 736</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>		<b>14 567 366</b>	<b>12 364 848</b>

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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	2,07%
Inventarier	20,00%

**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 skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 603 339 kr (2 603 339 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	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 605 540	1 574 016
Hyror	121 666	115 376
Ovriga intäkter	89 879	89 880
	<b>1 817 085</b>	<b>1 779 272</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Ovriga intäkter	124 588	3 938
*Varav försäkringsersättning	124 588	0
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	113 642	122 848
Reparationer	199 743	57 798
El	50 486	33 711
Uppvärmning	253 366	237 464
Vatten	120 194	119 863
Sophämtning	69 181	65 817
Ovriga avgifter	129 068	128 494
Förvaltningsarvoden	106 493	98 221
Ovriga driftskostnader	145 614	105 775
	<b>1 187 786</b>	<b>969 990</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	0	26 644
	<b>0</b>	<b>26 644</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	61 105	58 585
Medlemsavgifter	19 500	19 500
Ovriga externa kostnader	1 539	4 289
	<b>82 144</b>	<b>82 374</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	44 300	41 500
Löner och andra ersättningar	4 000	5 500
Sociala kostnader	14 740	14 819
	<b>63 040</b>	<b>61 819</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	368 970	282 164
	<b>368 970</b>	<b>282 164</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ovriga ränteintäkter	177	76
	<b>177</b>	<b>76</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	78 296	65 237
Ovriga finansiella kostnader	160	710
	<b>78 456</b>	<b>65 947</b>
<b>Not 10 Arets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>161 455</b>	<b>294 348</b>
Avsättning till underhållsfond	-275 000	-344 000
Disposition ur underhållsfond	0	26 644
Resultat efter underhållspåverkan	-113 545	-23 008

Noter	2022-06-30	2021-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	14 587 077	14 587 077
Årets utrangering pga nyinvestering tak	-199 661	0
Årets investeringar	3 472 225	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 859 641	14 587 077
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 727 562	-5 445 398
Årets utrangering pga nyinvestering tak	199 661	0
Årets avskrivningar	-368 970	-282 164
Utgående avskrivningar	-5 896 871	-5 727 562
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>11 962 770</b>	<b>8 859 515</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>922 000</b>	<b>922 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>12 884 770</b>	<b>9 781 515</b>
Taxeringsvärde för Olivedal 29:5		
Byggnad - bostäder	27 000 000	24 000 000
Byggnad - lokaler	553 000	473 000
	27 553 000	24 473 000
Mark - bostäder	38 000 000	34 000 000
Mark - lokaler	241 000	279 000
	38 241 000	34 279 000
Taxeringsvärde totalt	65 794 000	58 752 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	9 331 000	7 331 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	129 821	129 821
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 821	129 821
Ingående avskrivningar	-129 821	-129 821
Utgående avskrivningar	-129 821	-129 821
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående balans takarbete	98 750	0
Nedlagda kostnader under året takarbete	3 373 475	98 750
Omfört till investering takarbete	-3 472 225	0
Pågående nyanläggningar	0	98 750
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 441 644	2 255 251
Skattekonto	38 646	35 943
	<b>1 480 290</b>	<b>2 291 194</b>

Noter		2022-06-30	2021-06-30			
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
Förutbetalda kostnader		190 880	181 963			
		<b>190 880</b>	<b>181 963</b>			
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
Läneinstitut	Länenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea Hypotek AB	39788924670	1,00%	2024-09-18	736 000	0	
Stadshypotek	13193	0,93%	2024-10-30	3 500 000	0	
Stadshypotek	142632	0,77%	2026-09-01	2 000 000	0	
Stadshypotek	57356	0,83%	2025-06-30	3 095 000	0	
					9 331 000	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till						0
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut						0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						<b>9 331 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						9 331 000
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>						
Övriga kortfristiga skulder		17 984		17 984		
		<b>17 984</b>		<b>17 984</b>		
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader		4 512		4 512		
Övriga upplupna kostnader		87 937		86 832		
Förutbetalda hyror och avgifter		168 821		156 017		
		<b>261 270</b>		<b>247 361</b>		

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Dennis Andersson

Jakob Lindqvist

Johan Brinktell

Lars-Gunnar Gunnarsson

Marianne Björnson

Miro Meyer

Saga Eklund

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

Hanna Hjalmarsson  
Av föreningen vald revisor

Emil Persson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Solståndet i Göteborg, org.nr. 716409-4943

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Solståndet i Göteborg för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hanna Hjalmarsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

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

**SAGA EKLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-10-14 kl. 15:36:36



**MARIANNE BJÖRNSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-03 kl. 11:22:49



**DENNIS ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 10:04:50



**JAKOB LINDQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-27 kl. 19:19:34



**MIRO MEYER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-28 kl. 08:32:28



**JOHAN BRINKTELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-19 kl. 14:02:39



**LARS-GUNNAR GUNNARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-14 kl. 06:47:59



**HANNA HJALMARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-03 kl. 19:01:47



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-07 kl. 17:02:20



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

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

**HANNA HJALMARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-03 kl. 18:59:54



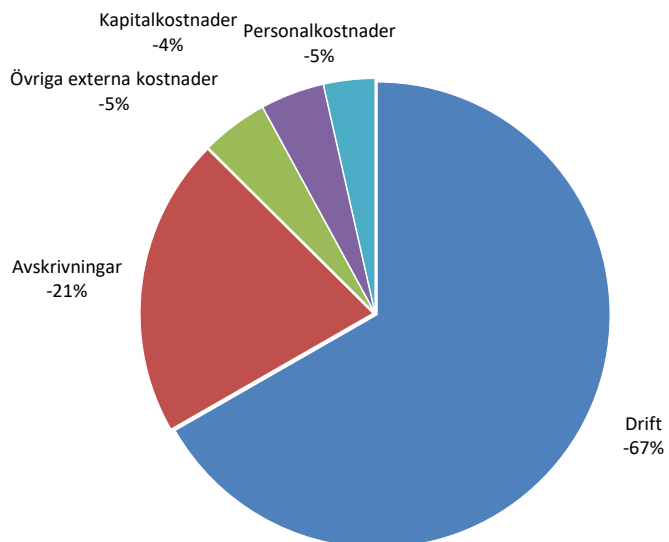
**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

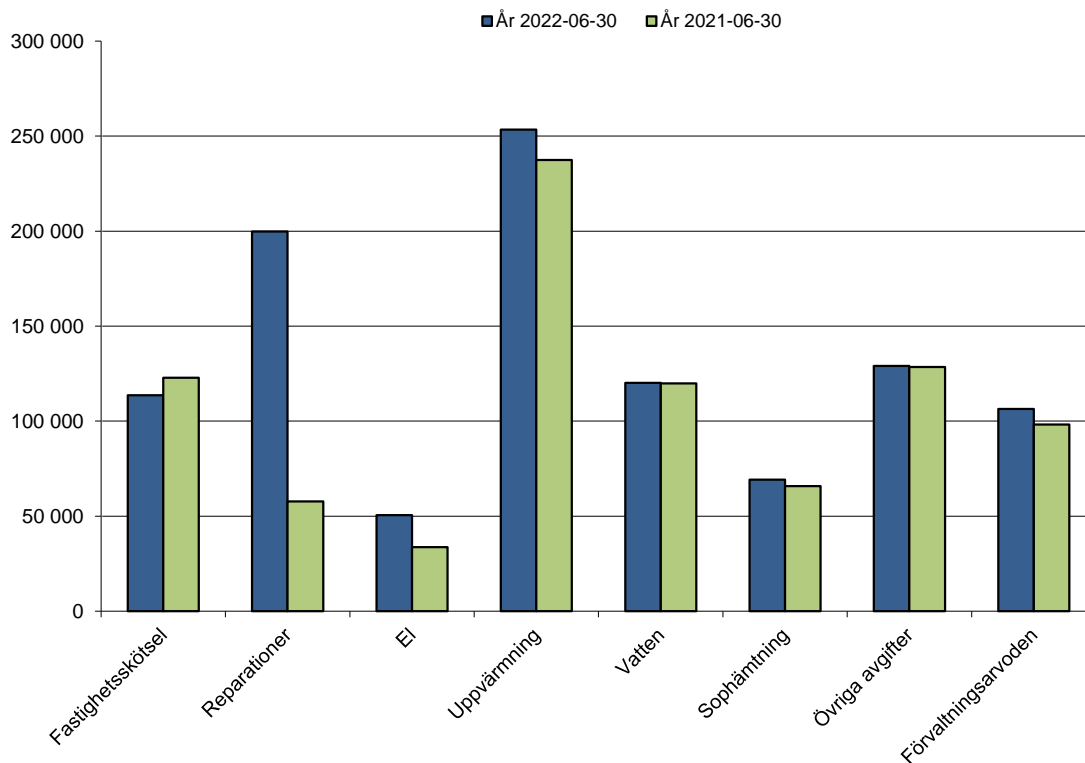
E-signerade med BankID: 2022-11-07 kl. 17:02:01



## 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.

### KASSAFLÖDEANALYS

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

### LIKVIDITET

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

### SLUTLIGEN

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