



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Bäckebol



HSB – där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BÄCKEBOL I GÖTEBORG

Org. nr: 757202-7204

får härmed avge årsredovisning för föreningens

verksamhet under räkenskapsåret

2021.01.01 - 2021.12.31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÄCKEBOL I GÖTEBORG

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Bäckebol är ett privat bostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen har fastighetsbeteckningarna:

Backa 99:3

Backa 99:4

Backa 866:730

vilka är upplåtna med tomträtt.

samt

Backa 866:723

vilken är upplåten med arrende.

Avtalet om tomträtt löper ut i slutet av 2022.

I fastigheterna finns 28 bostadshus mellan 2 - 6 våningar med totalt 570 lägenheter och 19 lokaler med hyresrätt samt 14 servicebyggander såsom bland annat tvättstugor och miljöhus. Det finns 609 p-platser varav 36 gästparkeringar. Föreningen har också 7 stycken MC-platser.

Den totala boytan uppgår till 42 207 kvm.

Den totala lokalytan uppgår till 1 270 kvm.

Totalytan i fastigheterna uppgår därmed till 43 477 kvm.

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

I fastigheterna finns bostadshus med adresserna:

Cederflychts gata

Bäckebolslyckan

Bäckebolsängen

Friedländers gata

Föreningens 570 bostäder fördelar sig på typ och antal enligt tabellen nedan:

Antal rum	Antal lgh typer	Antal lgh	Andel
1 rok	4	29	5,09 %
2 rok	5	278	48,77 %
3 rok	4	176	30,88 %
4 rok	3	63	11,05 %
5 rok	1	24	4,21 %
Summa		570	100,00 %

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Månadsavgifterna för lägenheterna höjdes med 2 % den 1 januari 2021. Från och med den 1 januari 2022 har månadsavgifterna höjts med 2 %.

Styrelsen följer den reviderade underhållsplanen, Miljöanpassad Underhålls- och Förnyelse Analys (MUFA), som uppdateras varje år och därmed kan planerade åtgärder tidigareläggas eller förskjutas.

Under året har följande planerat underhåll och större reparationer gjorts:

Fortsättning av fasadprojekt (avser renovering av fasader, balkonger, fönster samt tak).

Fasadprojektet beräknas pågå fram tom 2025 med en total kostnad på ca 350 milj.

Efter årets arbete i projektet kvarstår ca 329 milj kr.

För att täcka detta kommer vi ta ca 280 milj i lån.

Underhåll och reparation av lekutrustning samt byte av sand i sandlådor.

Högtryckspolning av avloppsstammar.

Tagit bort kompostmaskiner i samtliga miljöhus.

Installerat kompostbingar i samtliga miljöhus.

Säkerhetsbesiktning av samtliga lekplatser, tvättstugor och hissar.

Brandöversyn har genomförts och felanmärkningar har åtgärdats.

Årligt underhåll av garageportar i p-däck.

Nya garageportar har installerats.

Årligt underhåll av hissar i loftgångshusen.

Bytt armaturer på belysningen vid parkeringen, källargångar och uteplatser.

Dränering gjort på hus A.

Planerat och pågående underhåll samt reparationer inom det närmaste året:

Fortsättning på fasadprojektet. Nedan nämns några redan kända faktorer, som i sammanhanget är negativa för den kommande utvecklingen av föreningens kostnader:

Prisindexering av vattenavgifter, fjärrvärme samt sophämningskostnader
Bristfällig sortering av förpackningar samt hantering av restavfall
Omförhandling av avtalet gällande tomträttsavgift (slutet av år 2022)
Materialkostnader har ökat.

MEDLEMSINFORMATION

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls tisdagen den 30:e juni 2021. Vid stämman deltog 59 röstberättigade medlemmar varav 0 stycken med fullmakt.

Föreningen hade vid årets början 728 medlemmar och vid årets slut 731 medlemmar.

Under året har 68 lägenheter överlåtits genom köp, arv, gåva och bodelning. Omflyttningar inom föreningen ingår.

STYRELSE

Paul Jones	Ordförande
Ling He	Sekreterare
Galdim Topalli	Ledamot
Gorgi Trpkovski	Ledamot
Christina Helsingius	Ledamot
David Skarin	Ledamot utsedd av HSB Göteborg

Skötseln av föreningen kräver daglig medverkan av styrelsen. Av denna anledning beslutade styrelsen att utse kontaktpersoner i viktiga huvudfrågor.

Kontaktperson i ekonomifrågor

Gorgi Trpkovski

Kontaktperson i fasadprojektet

Galdim Topalli

Kontaktperson i teknisk förvaltning

Gorgi Trpkovski

Kontaktperson i miljöfrågor

Christina Helsingius

Kontaktperson fritidsverksamhet

Christina Helsingius

Kontaktperson NABO

Ling He

Brandskyddsansvarig

Paul Jones

Ansvarig för hemsidan

Paul Jones

Firmatecknare, två i förening, har varit:

Paul Jones, Gorgi Trpkovski

Styrelsen har under året hållit 22 sammanträden.

**Mandatperioden utlöper för nedanstående vid kommande ordinarie
föreningsstämma:**

Paul Jones

Christina Helsingius

REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIGE

Paul Jones

Ling He

Gorgi Trpkovski

Som suppleanter har i förekommande fall övriga medlemmar i styrelsen kallats.

REVISORER

Revisor har varit Glenn Gustavsson med Lennart Hillqvist som suppleant valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB.

VALBEREDNING

Carl-Henrik Hagman – sammankallande

Inga-Lill Carlander

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	36 399	35 893	34 834	33 867	32 895
Resultat efter finansiella poster	-8 145	10 390	6 575	7 543	7 406
Balansomslutning	149 697	158 618	150 119	145 641	140 076
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	813	797	766	744	726
Underhållsfond	25 606	44 545	40 904	34 774	22 384
Soliditet i %	37%	40%	35%	32%	28%

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 385 250			6 385 250
Fond för yttre underhåll	44 544 516		-18 938 207	25 606 309
S:a bundet eget kapital	50 929 766	0	-18 938 207	31 991 559
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 073 316	10 390 163	18 938 207	31 401 686
Årets resultat	10 390 163	-10 390 163	-8 144 733	-8 144 733
S:a ansamlad vinst	12 463 479	0	10 793 474	23 256 953
S:a eget kapital	63 393 245	0	-8 144 733	55 248 512

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 0 kr samt disposition ur med 18 938 207 kr.

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	31 401 686
Årets resultat	<u>-8 144 733</u>
	23 256 953

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	23 256 953
---------------------	------------

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	36 398 510	35 893 323
Övriga rörelseintäkter	Not 2	545 698	2 328 026
Summa rörelseintäkter		36 944 208	38 221 349
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-22 090 535	-20 734 792
Underhållskostnader	Not 4	-18 938 207	-2 958 984
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 075 788	-1 119 756
Personalkostnader	Not 6	-637 701	-642 669
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 320 499	-1 326 994
Summa rörelsekostnader		-44 062 729	-26 783 196
Rörelseresultat		-7 118 521	11 438 154
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	121 498	145 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 147 710	-1 193 086
Summa finansiella poster		-1 026 212	-1 047 991
Årets resultat	Not 10	-8 144 733	10 390 163

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 90 485 440	91 804 638
Inventarier	Not 12 9 002	0
	<u>90 494 442</u>	<u>91 804 638</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 1 200	1 200
	<u>1 200</u>	<u>1 200</u>
Summa anläggningstillgångar	90 495 642	91 805 838
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 228 062	413 820
Övriga fordringar	Not 15 8 278 073	4 529 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 2 123 375	2 297 703
	<u>10 629 510</u>	<u>7 240 551</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17 48 571 469	59 571 469
Summa omsättningstillgångar	59 200 979	66 812 020
Summa tillgångar	149 696 621	158 617 858

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 385 250	6 385 250
Underhållsfond	25 606 309	44 544 516
	<u>31 991 559</u>	<u>50 929 766</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	31 401 686	2 073 316
Årets resultat	-8 144 733	10 390 163
	<u>23 256 953</u>	<u>12 463 478</u>
Summa eget kapital	55 248 512	63 393 245
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 64 294 166	71 574 574
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	15 530 408	9 819 500
Leverantörsskulder	2 763 203	2 108 652
Skatteskulder	37 850	78 758
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 5 807 096	5 751 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 6 015 387	5 891 757
	<u>30 153 943</u>	<u>23 650 040</u>
Summa skulder	94 448 109	95 224 614
Summa Eget kapital och skulder	149 696 622	158 617 858

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 120 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 22 274 241 kr.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

I övriga arvoden ingår nedlagd tid för byggprojektmöten som avser fasadprojektet.

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	34 467 804	33 792 768
Hyror	871 869	965 338
Elintäkter	1 105 142	1 060 200
Övriga intäkter	903 696	1 025 018
Bruttoomsättning	37 348 511	36 843 324
Avsatt till inre fond	-950 001	-950 001
	36 398 510	35 893 323
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	545 698	2 328 026
*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning	464 348	1 541 803
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	4 775 310	4 856 007
Reparationer	3 153 981	2 667 032
El	2 229 774	2 243 751
Uppvärmning	4 762 198	4 008 668
Vatten	1 444 362	1 396 731
Sophämtning	824 594	848 276
Övriga avgifter	1 014 244	1 294 331
Förvaltningsarvoden	1 731 917	1 677 315
Tomträttsavgäld	1 420 524	1 417 968
Övriga driftskostnader	733 630	324 714
	22 090 535	20 734 792
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	0	508 009
El och tele	0	37 500
Byggnad utvändigt	18 460 565	2 237 352
Markytor	477 642	145 375
Utrustning	0	30 748
	18 938 207	2 958 984
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	840 590	880 950
Medlemsavgifter	180 000	180 000
Övriga externa kostnader	55 198	58 806
	1 075 788	1 119 756
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	230 000	230 000
Sammanträdesersättningar	105 600	170 400
Revisorsarvode	10 000	10 000
Löner och andra ersättningar	145 089	90 315
Sociala kostnader	146 262	141 954
Kurser och konferenser	750	0
	637 701	642 669
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 319 198	1 319 198
Inventarier	1 301	7 796
	1 320 499	1 326 994
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	121 498	145 095
	121 498	145 095
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 146 458	1 191 996
Räntekostnader kortfristiga skulder	362	0
Övriga finansiella kostnader	890	1 090
	1 147 710	1 193 086
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-8 144 733	10 390 163
Avsättning till underhållsfond	0	-6 600 000
Disposition ur underhållsfond	18 938 207	2 958 984
Resultat efter underhållspåverkan	10 793 474	6 749 147

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	128 753 341	128 753 341
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 753 341	128 753 341
Ingående ackumulerade avskrivningar	-36 948 703	-35 629 505
Årets avskrivningar	-1 319 198	-1 319 198
Utgående avskrivningar	-38 267 901	-36 948 703
Bokfört värde byggnader	90 485 440	91 804 638
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	90 485 440	91 804 638
Taxeringsvärde för Backa 99:3, 99:4 och 866:730		
Byggnad - bostäder	340 000 000	340 000 000
Byggnad - lokaler	4 540 000	4 540 000
	344 540 000	344 540 000
Mark - bostäder	220 000 000	220 000 000
Mark - lokaler	7 848 000	7 848 000
	227 848 000	227 848 000
Taxeringsvärde totalt	572 388 000	572 388 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	98 866 000	98 866 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 875 463	1 871 663
Årets investeringar	10 303	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 881 966	1 871 663
Ingående avskrivningar	-1 871 663	-1 863 867
Årets avskrivningar	-1 301	-7 796
Utgående avskrivningar	-1 872 964	-1 871 663
Bokfört värde	9 002	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	1 200	1 200
Not 14 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	107 064	-1 394 107
Övriga kundfordringar	120 998	1 807 927
	228 062	413 820
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	8 055 776	4 352 708
Skattkonto	220 703	173 949
Övrigt	1 594	2 371
	8 278 073	4 529 028
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	2 107 713	2 144 549
Upplupna intäkter	15 662	153 154
	2 123 375	2 297 703

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Not 17 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-02-25	2022-05-25	3 mån	0,20%	2 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-03-06	2022-06-06	3 mån	0,20%	2 000 000
HSB Göteborg HSB	2021-12-11	2022-06-11	6 mån	0,25%	2 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-02-20	2022-05-20	3 mån	0,20%	2 000 000
HSB Göteborg HSB	2021-11-30	2022-05-30	6 mån	0,25%	3 000 000
HSB Göteborg HSB	2021-12-30	2022-06-30	6 mån	0,25%	2 500 000
HSB Göteborg HSB	2021-11-20	2022-05-20	6 mån	0,25%	3 000 000
HSB Göteborg HSB	2021-10-31	2022-01-31	3 mån	0,20%	1 500 000
HSB Göteborg HSB	2021-08-10	2022-02-10	6 mån	0,25%	5 000 000
HSB Göteborg HSB	2021-12-27	2022-03-09	3 mån	0,20%	3 000 000
HSB Göteborg HSB	2021-08-10	2022-02-10	6 mån	0,25%	5 000 000
HSB Göteborg HSB	2021-12-18	2022-03-18	3 mån	0,20%	13 000 000
HSB Göteborg HSB	2021-11-04	2022-02-04	3 mån	0,20%	3 000 000
HSB Göteborg HSB	2021-10-31	2022-01-31	3 mån	0,20%	1 000 000
Lägenhet i eget förvar					571 469
					48 571 469

Fasträntepacering

48 571 469

59 571 469

48 571 469**59 571 469****Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	25227476	2,57%	2024-11-13	6 428 203	95 000
SBAB	26466865	2,53%	2025-09-18	8 029 722	350 000
SE-Banken Bolån	37609625	0,78%	2022-05-28	10 448 408	50 000
Stadshypotek	372847	0,51%	2024-09-30	15 162 500	350 000
Stadshypotek	456100	0,79%	2024-10-30	8 250 000	250 000
Stadshypotek	75511	0,84%	2024-10-30	6 434 546	137 000
Swedbank Hypotek	2856073008	2,09%	2025-02-25	6 098 714	150 000
Swedbank Hypotek	2857007591	2,09%	2022-11-25	3 650 000	150 000
Swedbank Hypotek	2951375779	1,32%	2026-03-25	15 322 481	100 000
				79 824 574	1 632 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till

1 632 000

Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld

13 898 408

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

15 530 408

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

64 294 166

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

71 664 574

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	20 999	31 164
Arbetsgivaravgifter	19 999	25 322
Mervärdesskatt	8 693	12 600
Inre fond	5 757 405	5 682 287
	5 807 096	5 751 373

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	95 935	86 521
Ovriga upplupna kostnader	2 775 546	2 758 446
Förutbetalda hyror och avgifter	3 143 906	3 015 320
Ovriga förutbetalda intäkter	0	31 470
	6 015 387	5 891 757

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av
Göteborg

Christina Helsingius

David Skarin

Galdim Topalli

Gorgi Trpkovski

Ling He

Paul William Jones

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

Glenn Gustavsson
Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bäckebol i Göteborg, org.nr. 757202-7204

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bäckebol i Göteborg för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 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 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 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 Bäckebo i Göteborg för räkenskapsåret 2021 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 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 revisionssed 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 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 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på att styrelsens förslag till vinstdisposition inte innehåller någon reservering till underhållsfond. Enligt föreningens stadgar ska reservering till underhållsfond ske enligt upprättad underhållsplan.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Glenn Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021

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

PAUL WILLIAM JONES

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 19:04:55



LING HE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-29 kl. 12:18:41



DAVID SKARIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 12:09:18



GORGI TRPKOVSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-30 kl. 09:54:10



GALDIM TOPALLI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-30 kl. 11:03:57



CHRISTINA HELSINGIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-03 kl. 16:24:22



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 09:17:02



GLENN GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-07 kl. 10:47:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 09:18:31



GLENN GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 09:08:05



Motion till föreningsstämman i HSB brf Bäckebo

Uteplatser

Idag finns uteplatser med trasiga staket, olovliga byggnationer, höga buskar och träd som både skymmer utsikten för grannarna och skuggar deras uteplatser samt uteplatser som inte alls sköts om. Vid överlåtelse finns också risk för att köparen inte har samma intresse för uteplatsen som den förra bostadsrättsinnehavaren hade.

I föreningens stadgar § 31 *Bostadsrättshavarens ansvar*, framgår följande:

"Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen."

Marken där uteplatserna är belägna tillhör föreningen och inte den enskilda bostadsrätten. Med anledning av fasadprojektet kommer uteplatserna tas i anspråk av föreningen. På så sätt uppstår ett ypperligt tillfälle för föreningsstämman att besluta om nya regler avseende uteplatserna.

En översyn av regelverket bör därför göras och ett nytt dokument tas fram.

Som utgångspunkt för ett sådant arbete föreslår jag följande:

1. Alla förändringar av staketets höjd med hjälp av vindskydd, spaljéer eller andra byggnationer skall vara förbjuden eftersom det påverkar kringboendes utsikt och trivsel. Detta ska även, på grund av likabehandlingsprincipen, gälla vid husgavel, portar med mera.
2. Träd ska överhuvudtaget inte vara tillåtna att plantera då de blir vildvuxna och snabbt skymmer utsikten för grannar åt alla håll inklusive boende ovanför den aktuella uteplatsen.
3. Buskar ska vara tillåtna att plantera men får endast vara så höga att de kan anses följa staketets höjd. Bedömningen görs från fall till fall av styrelsen. Till exempel ska inte en rosen- eller bärbuske som på något enskilda ställe växer högre än staketet anses bryta mot regelverket. Däremot anses avvikelser mot regelverket föreligga om växtlighetens uppenbara syfte är att generellt förändra "staketets" höjd eller om planteringen avsevärt skymmer utsikten/skuggar/påverkar grannarna såsom till exempel en tät cypressplantering som växer upp ovanför staketet.
4. Alla nybyggnationer, förändringar av yta eller ombyggnationer av befintliga altaner ska inte vara tillåtna annat än med styrelsens skriftliga godkännande.
5. Uteplatsen/gräsytan får inte fyllas med småsten, täckas av plattor eller annan beläggning.
6. Gräsytor på uteplatsen måste skötas om.
7. Uteplatsen ska i övrigt hållas välvårdad och får inte användas som upplag av grejer.
8. Styrelsen ska årligen genomföra minst en kontroll av samtliga uteplatser.
9. Om regelverket inte efterlevs ska styrelsen sända anmodan om rättelse till bostadsrättsinnehavaren med information om att uteplatsen kan bli förverkad (det vill säga tas bort) om inte rättelse vidtas.

Genom att upprätta tydliga regler får vi en trevligare boendemiljö och grannsämja där det samtidigt inte råder någon tvekan om vad som gäller avseende uteplatserna.

Det nya regelverket ska delas ut till alla boende, såväl som till alla nyinflyttade medlemmar i markplan.

Med anledning av detta yrkar jag att:

- årsstämman uppdrar åt styrelsen att skyndsamt arbeta fram ett nytt heltäckande regelverk kring uteplatserna med utgångspunkt i ovanstående punkter.
- dokumentet biläggs kallelsen till nästa föreningsstämma, för medlemmarna att besluta om.

Kristofer Weiler

Bäckebolesängen 5, lägenhet 347

SVAR:

Styrelsen håller med om förslaget. Det behöver förtydligas vad som får göras på sin uteplats för att undvika. Idag är det för stora byggen och dåligt underhåll på flera uteplatser. Det ska i föreningens ordningsregler läggas till;

Ordningsregler för uteplatser

1. Alla förändringar och påverkan av staket och vindskydd är förbjuden. Eftersom det påverkar kringboendes utsikt, trivsel.
2. Träd är helt förbjudet att plantera. De skymmer sikten för grannar.
3. Buskar och växter får planteras, dock max 1 meters höjd.
4. Alla nybyggnationer, förändringar av yta eller ombyggnationer av befintliga altaner ska inte vara tillåtna.
5. Uteplatsen/gräsytan får inte fyllas med småsten, täckas av plattor eller annan beläggning utan godkännande från styrelsen.
6. Gräsytor på uteplatsen måste skötas om.
7. Uteplatsen ska i övrigt hållas välvårdad och får inte användas som förvaringsplats eller upplag av grejer.
8. Styrelsen ska årligen genomföra en kontroll av samtliga uteplatser
9. Om regelverket inte efterlevs ska styrelsen sända anmodan med en varning att fakturering utfärdas om styrelsen måste vidta åtgärder för skötsel eller återställning av uteplatsen.

Motion till årsstämman 2022 ang byte av elcentral i sin lägenhet

I dagsläget har elcentralerna i lägenheterna inga jordfelsbrytare vilket krävs för att man skall kunna ha ett uttag i badrum vilket många vill till tex hårfön, rakapparat, tvättmaskin/torktumlare etc. Både elinstallationsreglerna (SS 436 40 00) och ELSÄKFS 2008:1 Kap4 kräver jordfelsbrytare i nytt badrum.

Det är även många som renoverar sina kök och kräver mer ström då man har fler maskiner/vitvaror idag än förr. Istället för att behöva bygga ut sitt elskåp med extra säkringar för att proppen inte skall gå tex när man har spisen och ugnen på samtidigt borde man få byta ut sin elcentral om man vill.

Jag föreslår:

Att man skall få byta ut sin elcentral med hjälp av en fackmannamässigt anlita elektriker om man vill det men själv får man stå för bekostnaden av detta om det inte är något fel på den. Om ni vill att alla ska ha samma elcentral kan man föreskriva någon specifik modell som man kan byta ut till om man skulle vilja det.

Hisings Backa 2022-01-28

Andreas Adler

Bäckebofslyckan 20

SVAR:

Styrelsen gillar förslaget och tycker också att byte av el-centralen av certifierade tekniker som bekostas av medlemmen ska vara godkänt. Ingen specifik el-central råds, men den ska uppnå de krav som ställs på moderna el-centraler.