



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Gästgivaregården i Falkenberg

Org nr 749000-0523

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2022-01-01--2022-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Falkenberg.

Föreningens fastighet Gästgivaregården 16 i Falkenberg bebyggdes åren 1969-1970.

På fastigheten finns 3 st bostadshus med 8 uppgångar med adresserna:  
Hamngatan 3 B-C, Storgatan 44 A-C, Hallanäsgatan 1 A-B och 3 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	2 st	1 roks	48 m <sup>2</sup>
		20 st	1 rokv	733 m <sup>2</sup>
		8 st	2 rok	475 m <sup>2</sup>
		36 st	3 rok	2 833 m <sup>2</sup>
		10 st	4 rok	956 m <sup>2</sup>
		5 st	5 rok	577 m <sup>2</sup>
		81 st		5 622 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	1 st		110 m <sup>2</sup>
		72 st		
Garage	Hyresrätt			
Totalt				5 732 m <sup>2</sup>

Föreningen har under de senaste åren genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 2015, byte till säkerhetsdörrar och postboxar
- 2014, byte av tak och isolering vind, Storgatan 44
- 2014, ny tvättutrustning
- 2014, renovering av gästlägenhet och styrelserum
- 2012, ny garageventilation
- 2012, nya hissar Hamngatan 3B och 3C.
- 2017, ny styrreglering av värmesystemet och ny värmeväxlare
- 2018, ny garagebelysning
- 2019, stambyte och badrumsrenovering



HSB - där möjligheterna bor

- 2020, upprustning bevakningsanläggning och trädgård
- 2020, fortsatt översyn av ventilation, efter besiktningsanmärkningar
- 2020, förberedelse för låsbyte allmänna utrymmen
- 2020, målning av vissa källarutrymmen
- 2021, nytt passagesystem allmänna utrymmen
- 2021, ny garageport och öppningselektronik

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Planerat underhåll under året har omfattat ny energisnålare källarbelysning, takomläggning på Hallnäsgratan, solceller på Storgatans och Hallanäsgratans tak. Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-08-22 av styrelsen.

Under närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Låsbyte samtliga lägenhetsdörrar, 2023
- Utbyte tätskikt ovanpå garagetaket, 2024
- Takomläggning Hamngatan, 2025

I budgeten för 2023 har avsatts 450 000 kr till framtida underhåll.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 747 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2023 har man beslutat att ej höja årsavgifterna fr o m 2023-01-01. Dock höjdes garageplatserna med 50 kr/månad.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, HSB
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Internet, TV och telefoni, Telia, förnyat 2022
- Städavtal, Roys fönsterputs, förnyat 2020
- Brandvarning i garaget, Securitas
- Upplåsningsavtal, Securitas
- Trädgårdsavtal, Felix Lundgrens plantskola, förnyat 2020
- Hissavtal, Kone

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

Föreningen hade en extrastämma 2022-02-28, där stämman tog beslut att ge styrelsen i uppdrag att installera solceller på Hallanäsgratans tak, samt att ge styrelsen mandat, ifall placering på Hallanäsgratans tak visar sig praktiskt omöjligt, att istället helt eller delvis låta placera solcellerna på Storgatans tak och även pröva Hamngatans tak som alternativ.

Vid årets början hade föreningen 110 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 108 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett (föregående år 6 överlåtelser). <sup>8)</sup>



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Håkan Bergström	ledamot, ordförande
Birgitta Caldeman Rundqvist	ledamot, vice ordförande
Karin Juhlén	ledamot, sekreterare
Karl Erik Joelsson	ledamot
Jörgen Karlsson	ledamot
Conny Ris	ledamot
Erik Andersson	ledamot
Christer Göstasson	ledamot, utsedd av HSB Göta
Lars Paulson	suppleant
Felicia Svensson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Håkan Bergström, Birgitta Caldeman Rundqvist, Erik Andersson och Conny Ris, samt suppleant Felicia Svensson

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmateknare har varit Håkan Bergström, Conny Ris, Jörgen Karlsson, Birgitta Calderman Rundqvist två i förening.

Vicevärd har varit HSB Fastighetsförvaltning Göta. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Fastighetsförvaltning Göta, trappstädningen av Roys Fönsterputs & Städ och trädgårdsskötsel av Felix Lundgrens Plantskola AB.

Revisor har varit Mats Dahlgren, suppleant Håkan Olsson vald av föreningen samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter till HSB Götas stämma har varit Håkan Bergström med Karin Juhlén suppleant.

Valberedning har varit Anne Bäckström Olsson, sammankallande och Hans Bertilsson.

Som medlemsförening i HSB Göta har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	4 622	4 604	4 596	4 607	4 596
Res. efter finansiella poster, tkr	264	524	1 178	352	1 315
Soliditet i %	40	39	38	35	31
Balansomslutning, tkr	35 900	35 981	35 804	35 157	38 326
Eget kapital, tkr	14 374	14 110	13 586	12 408	12 025
Taxeringsvärde, tkr	83 705	79 688	79 688	79 688	54 152
- varav byggnad, tkr	58 534	50 504	50 504	50 504	38 330
Underhållsfond tkr	6 043	6 243	6 366	5 663	6 221
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	747	747	747	747	747
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	3 580	3 644	3 709	3 774	3 838
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	56	57	58	59	16
Belåningsgrad i %	25	26	27	27	41

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 199 750	44 100	6 242 572	6 099 401	524 229
Överföring till balanserat resultat				524 229	-524 229
Avsättning till underhållsfond 2021			430 000	-430 000	
Lyft underhållsfond 2021			-629 240	629 240	
Årets resultat					264 383
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 199 750</b>	<b>44 100</b>	<b>6 043 332</b>	<b>6 822 870</b>	<b>264 383</b>

### Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	6 822 870
Årets resultat	264 383
	<u>7 087 253</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	7 087 253
	<u>7 087 253</u>

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. <sup>A</sup>

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 621 778	4 603 502
Summa rörelsens intäkter		4 621 778	4 603 502
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-2 519 624	-2 434 326
Periodiskt underhåll	Not 3	-629 240	-423 909
Övriga externa kostnader	Not 4	-40 425	-39 800
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-151 784	-158 892
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-701 486	-701 498
Summa rörelsens kostnader		-4 042 559	-3 758 425
<b>Rörelseresultat</b>		<b>579 219</b>	<b>845 077</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 401	5 360
Räntekostnader och liknande resultatposter		-320 237	-326 208
Summa finansiella poster		-314 836	-320 848
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>264 383</b>	<b>524 229</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>264 383</b>	<b>524 229</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		264 383	524 229
Reservering till fond för yttre underhåll		-430 000	-300 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		629 240	423 909
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>463 623</b>	<b>648 138</b>

**Balansräkning** **2022-12-31**    **2021-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 11	Not 7	31 071 131	31 772 617
Mark			849 490	849 490
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	<u>2 000 000</u>	<u>0</u>
			33 920 621	32 622 107
Summa anläggningstillgångar			<u>33 920 621</u>	<u>32 622 107</u>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			4 422	6 513
Avräkningskonto HSB Göta			1 421 192	2 433 202
Övriga fordringar		Not 9	408 796	320 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	<u>145 374</u>	<u>98 142</u>
			1 979 784	2 858 772

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar			0	500 000
---------------------------------	--	--	---	---------

Summa omsättningstillgångar			<u>1 979 784</u>	<u>3 358 772</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

<b>Summa tillgångar</b>			<b><u>35 900 405</u></b>	<b><u>35 980 879</u></b> <sup>m)</sup>
-------------------------	--	--	--------------------------	--

**Balansräkning** **2022-12-31**    **2021-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 199 750	1 199 750
Upplåtelseavgifter	44 100	44 100
Fond för yttre underhåll	6 043 331	6 242 572
	<u>7 287 181</u>	<u>7 486 422</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	6 822 870	6 099 401
Årets resultat	264 383	524 229
	<u>7 087 253</u>	<u>6 623 630</u>

Summa eget kapital	<u>14 374 434</u>	<u>14 110 051</u>
--------------------	-------------------	-------------------

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 11    13 850 000	20 520 000
	<u>13 850 000</u>	<u>20 520 000</u>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 11    6 670 000	370 000
Leverantörsskulder	276 821	283 978
Fond för inre underhåll	42 003	42 003
Övriga skulder	Not 12    109 302	103 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13    577 844	551 056
	<u>7 675 970</u>	<u>1 350 828</u>

Summa skulder	<u>21 525 970</u>	<u>21 870 828</u>
---------------	-------------------	-------------------

<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>35 900 405</u></b>	<b><u>35 980 879</u></b> <sup>a)</sup>
---------------------------------------	--------------------------	--

**Noter**

**2022-01-01**      **2021-01-01**  
**2022-12-31**      **2021-12-31**

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,9

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 672 458 kr.



Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Eventualförpliktelser</b>		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
<b>Avsättningar</b>		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	4 197 396	4 197 396
Hyror	345 981	339 669
Elintäkter	2 400	2 400
Övriga intäkter	76 001	64 037
	<b>4 621 778</b>	<b>4 603 502</b>
<b>Not 2      Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	369 951	413 232
Reparationer	112 535	182 137
El	250 609	168 954
Uppvärmning	698 931	687 580
Vatten	232 182	237 052
Sophämtning	166 949	142 261
Kabel-TV, internet	286 114	228 054
Övriga avgifter	59 953	65 114
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	141 608	137 584
Förvaltningsarvoden	115 029	113 876
Övriga driftskostnader	85 763	58 482
	<b>2 519 624</b>	<b>2 434 326</b>
<b>Not 3      Periodiskt underhåll</b>		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	629 240	423 909
	<b>629 240</b>	<b>423 909</b>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	10 625	10 000
Medlemsavgifter	29 800	29 800
	<b>40 425</b>	<b>39 800</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	117 111	110 529
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	5 760	19 840
Sociala kostnader	20 393	22 403
	<b>148 264</b>	<b>157 772</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	3 520	1 120
	<b>3 520</b>	<b>1 120</b>
<b>Totalt</b>	<b>151 784</b>	<b>158 892</b>
<b>Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	701 486	701 498
	<b>701 486</b>	<b>701 498</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1969	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	37 470 375	36 343 038
Årets investeringar	0	1 127 337
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 470 375	37 470 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 697 758	-4 996 260
Årets avskrivningar	-701 486	-701 498
Utgående avskrivningar	-6 399 244	-5 697 758
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>31 071 131</b>	<b>31 772 617</b>
Taxeringsvärde för Gästgivaregården 16		
Byggnad - bostäder	57 000 000	49 000 000
Byggnad - lokaler	1 534 000	1 504 000
	58 534 000	50 504 000
Mark - bostäder	25 000 000	29 000 000
Mark - lokaler	171 000	184 000
	25 171 000	29 184 000
Taxeringsvärde totalt	83 705 000	79 688 000
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investering, tak solceller	2 000 000	0
Utgående anskaffningsvärde	2 000 000	0
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>		
Skattefordran	68 438	73 527
Skattekonto	340 358	247 388
	408 796	320 915
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145 374	98 142
	145 374	98 142

)

**Noter** **2022-12-31**    **2021-12-31**

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	454035	1,75%	2023-09-30	6 440 000	6 440 000
Stadshypotek AB	469304	1,87%	2024-12-01	7 360 000	160 000
Stadshypotek AB	634890	0,99%	2025-12-01	6 720 000	70 000
				<b>20 520 000</b>	<b>6 670 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 850 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 18 670 000

Kortfristig del av långfristig skuld **6 670 000**    **370 000**

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet 22 000 000    22 000 000

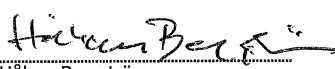
**Not 12 Övriga kortfristiga skulder**


Källskatt	36 632	35 855
Arbetsgivaravgifter	19 445	20 753
Övriga kortfristiga skulder	53 225	47 183
	<b>109 302</b>	<b>103 791</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

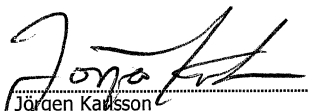
Upplupna räntekostnader	23 403	23 860
Övriga upplupna kostnader	168 976	150 943
Förutbetalda hyror och avgifter	385 465	376 253
	<b>577 844</b>	<b>551 056</b>

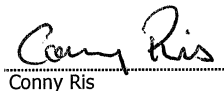
Falkenberg <sup>13/4</sup> 2023


  
Håkan Bergström

  
Birgitta Calderman Rundqvist

  
Karin Juhlén

  
Jörgen Karlsson


  
Conny Ris


  
Erik Andersson

  
Chister Göstasson

  
Karl Erik Joelsson

Vår revisionsberättelse har 2023 - 05-11 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Mats Dahlgren

  
Malin Johannesson 2023-05-16

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gästgivaregården i Falkenberg, org.nr. 749000-0523

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gästgivaregården i Falkenberg för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gästgivaregården i Falkenberg 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. Revisor 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.

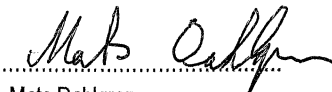
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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.

Falkenberg den 15 / 5 2023

  
Malin Johannesson 2023-05-16  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Mats Dahlgren  
Av föreningen vald revisor