



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Rosengården i Lerum

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rosengården i Lerum med säte i Lerum org.nr. 763500-0958 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lerum kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Torp 2:160	1956-10-13	1960

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	65
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2384
12	garageplatser	0
27	p-platser	0
Totalt 83 objekt		2449

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 12 st 2 rok, 9 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lerum Öislanda S:3	Samfällighet		0,059	Samfällid vägmark för öislanda mfl
Lerum Torp S:7	Samfällighet		13/1000	Säveån

Totalt 2 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kerstin Herbst	Ordförande	2016-09-15
Gunilla Revelj	Ledamot	2016-09-15
Ina Walck	Ledamot	2018-10-02
Pia Gärdnert	Ledamot	2018-10-02
Anne Pettersson	Ledamot	2016-09-15
Linn Johansson	Ledamot	2018-10-01
Lena Werner	Suppleant	2019-05-27
Pia Jergelius	Suppleant	2022-05-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anne Pettersson, Pia Gärdnert, Ina Walck, Gunilla Revelj, Lena Werner, Pia Jergelius.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gunilla Revelj, Kerstin Herbst, Anne Pettersson.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Majlis Johansson med Kerstin Probin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gunilla Revelj (sammankallande) och Daniel Stuart, valda vid föreningsstämman.

Förtroendeman har varit Kerstin Herbst.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 9 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2023-01-01 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 den 2021-10-14.

Årlig brandskyddskontroll gjordes i januari 2022

OVK(obligatorisk ventilationskontroll) i januari 2021

Under september 2022 renoverades och målades alla källarfönster.

Miljöbelysning fick i uppdrag att byta ut all belysning i trapphusen till led /sensor, strömmen till tvättstugan stängs nu av kl 21,00

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2003-2004 Underhåll: En stamm och badrumsrenovering utfördes

2012 Investering/underhåll: Nya inglasade balkonger

2016 investering/underhåll: På Haegerströms väg 5 och 7 utfördes en grundförstärkning samt återställning och renovering av tvättstuga och förråd. Grundia fick i uppdrag att utföra grundförstärkningen som kostade föreningen 6 miljoner kr. En återställning och renoverad tvättstuga samt nya förråd ca 1 miljon kr.

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

2023: Linjemarkeringar runt alla parkeringsplatser. Byte av belysning i källarförråd samt trädgård till led/sensor.

2023-2024: Vi kommer att göra en energianalys, cirkulationspumpar, ventiler mm behöver bytas ut.

Föreningen undersöker sedan möjligheterna att så småningom investera i solpaneler på taken. Detta under förutsättning att ekonomin tillåter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	309	319	334	329	321
Skuldsättning, kr/kvm	4 231	4 262	4 502	5 030	5 119
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	242	227	214	222	212
Driftskostnad, kr/kvm	542	529	505	511	502
Årsavgifter, kr/kvm	825	825	825	825	812
Totala intäkter, kr/kvm	928	925	927	931	916
Nettoomsättning, tkr	2 274	2 266	2 270	2 280	2 244
Resultat efter finansiella poster, tkr	293	422	225	444	457
Soliditet, %	33	31	29	25	23

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	109 310	0	0	109 310
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 884 917	0	336 120	4 221 037
S:a bundet eget kapital, kr	3 994 227	0	336 120	4 330 347
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	606 617	422 162	-336 120	692 659
Årets resultat, kr	422 162	-422 162	292 793	292 793
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 028 779	0	-43 327	985 452
S:a eget kapital, kr	5 023 006	0	292 793	5 315 799

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 470 000 kr samt ianspråktagande skett med 133 880 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 028 779
Årets resultat, kr	292 793
Reservation till underhållsfond, kr	-470 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	133 880
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	985 452

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	985 452

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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 273 713	2 266 356
Summa rörelseintäkter		2 273 713	2 266 356
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 234 417	-1 204 194
Underhållskostnader	Not 3	-133 880	-26 988
Övriga externa kostnader	Not 4	-93 101	-91 415
Personalkostnader	Not 5	-87 202	-83 201
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-331 262	-331 262
Summa rörelsekostnader		-1 879 862	-1 737 061
Rörelseresultat		393 851	529 296
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 324	1 004
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-102 382	-108 137
Summa finansiella poster		-101 058	-107 134
Årets resultat		292 793	422 162

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 13 500 162	13 831 424
Inventarier	Not 11 <u>0</u>	<u>0</u>
	13 500 162	13 831 424
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12 <u>1 557</u>	<u>1 557</u>
	1 557	1 557
Summa anläggningstillgångar	13 501 719	13 832 981
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	Not 13 2 555 990	1 612 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14 <u>182 228</u>	<u>187 450</u>
	2 738 218	1 799 970
Kortfristiga placeringar	Not 15 0	400 000
Summa omsättningstillgångar	2 738 218	2 199 970
Summa tillgångar	16 239 937	16 032 951

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	109 310	109 310
Underhållsfond	4 221 037	3 884 917
	<u>4 330 347</u>	<u>3 994 227</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	692 659	606 617
Årets resultat	292 793	422 162
	<u>985 452</u>	<u>1 028 779</u>
Summa eget kapital	5 315 799	5 023 006
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 6 724 156	10 360 938
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 636 782	76 180
Leverantörsskulder	144 108	173 082
Skatteskulder	5 303	5 684
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 88 375	88 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 325 414	305 686
	<u>4 199 982</u>	<u>649 007</u>
Summa skulder	10 924 138	11 009 945
Summa Eget kapital och skulder	16 239 937	16 032 951

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 100 år.

Avskrivningar på ombyggnader och stambyte sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 75 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Grundförstärkningen skrivs av enligt en 63-årig rak avskrivningsplan och balkonger skrivs av enligt en 40-årig rak avskrivningsplan. Pergola skrivs av enligt rak avskrivningsplan på 20 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Reservering 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 812 893 kr.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 965 612	1 965 612
Hyror	94 970	91 680
Intäkter från Brf Vallmogården	162 587	158 520
Övriga intäkter	50 544	50 544
	2 273 713	2 266 356
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	264 280	251 625
Reparationer	29 050	26 796
El	92 015	72 382
Uppvärmning	360 691	362 660
Vatten	139 074	122 027
Sophämtning	39 033	34 531
Övriga avgifter	36 433	34 698
Förvaltningsarvoden	113 104	110 376
Datakommunikation	107 044	109 075
Övriga driftskostnader	53 693	80 025
	1 234 417	1 204 194
Not 3 Underhållskostnader		
VVS	0	24 375
El och tele	72 355	0
Byggnad utvändigt	61 525	2 613
	133 880	26 988
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	67 068	66 778
Medlemsavgifter	21 600	21 600
Övriga externa kostnader	4 433	3 037
	93 101	91 415
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	47 900	45 500
Revisorsarvode	4 150	3 150
Förtroendemannaarvode	24 000	24 000
Sociala kostnader	11 152	10 551
	87 202	83 201
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	329 070	329 070
Markanläggningar	2 192	2 192
	331 262	331 262
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	10	0
Övriga ränteintäkter	1 314	1 004
	1 324	1 004
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	102 382	107 922
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	165
Övriga finansiella kostnader	0	50
	102 382	108 137
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	292 793	422 162
Reservering till underhållsfond	-470 000	-440 000
Disposition ur underhållsfond	133 880	26 988
Resultat efter underhållspåverkan	-43 327	9 150

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	19 114 431	19 114 431
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 114 431	19 114 431
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 638 659	-5 309 589
Årets avskrivningar	-329 070	-329 070
Utgående avskrivningar	-5 967 729	-5 638 659
Bokfört värde byggnader	13 146 702	13 475 772
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	43 844	0
Årets investeringar	0	43 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 844	43 844
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 192	0
Årets avskrivningar	-2 192	-2 192
Utgående avskrivningar	-4 384	-2 192
Bokfört värde markanläggningar	39 460	41 652
Bokfört värde mark	314 000	314 000
Bokfört värde byggnader och mark	13 500 162	13 831 424
Taxeringsvärde för Torp 2:160		
Byggnad - bostäder	20 200 000	18 200 000
Byggnad - lokaler	255 000	256 000
	20 455 000	18 456 000
Mark - bostäder	10 000 000	10 000 000
Mark - lokaler	72 000	294 000
	10 072 000	10 294 000
Taxeringsvärde totalt	30 527 000	28 750 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	12 993 348	12 993 348
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	101 900	101 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 900	101 900
Ingående avskrivningar	-101 900	-101 900
Utgående avskrivningar	-101 900	-101 900
Bokfört värde	0	0
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i Fonus ek. för.	1 057	1 057
	1 557	1 557
Not 13 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 545 623	1 602 167
Skattkonto	10 367	10 353
	2 555 990	1 612 520
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	148 081	143 592
Upplupna intäkter	34 147	43 858
	182 228	187 450

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 15 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplacering		0	400 000		
		0	400 000		
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	427633	1,16%	2024-06-01	3 050 336	36 180
Stadshypotek	429157	0,90%	2024-09-30	3 750 000	40 000
Stadshypotek	430928	1,10%	2023-01-30	2 279 352	0
Stadshypotek	438511	0,60%	2023-06-01	1 281 250	0
				10 360 938	76 180
Nästa års amortering beräknas uppgå till					76 180
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					3 560 602
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					3 636 782
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 724 156
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 980 038
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt		600	600		
Arbetsgivaravgifter		204	204		
Inre fond		87 571	87 571		
		88 375	88 375		
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader		2 554	2 554		
Ovriga upplupna kostnader		124 502	119 940		
Förutbetalda hyror och avgifter		198 358	183 192		
		325 414	305 686		

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Lerum

Anne Pettersson

Gunilla Revelj

Ina Walck

Kerstin Herbst

Linn Johansson

Pia Gärdnert

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

Majlis Johansson
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rosengården i Lerum, org.nr. 763500-0958

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rosengården i Lerum 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 revisions sed 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 revisors sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Rosengården i Lerum 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 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.

Lerum

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Majlis Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

KERSTIN HERBST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 23:21:57



PIA GÄRDNERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 11:28:27



LINN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 08:50:22



GUNILLA REVELJ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 00:55:10



ANNE PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 08:41:21



INA WALCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 12:03:13



MAJLIS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 09:50:16



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:54:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

MAJLIS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 09:48:53



SUSANNE ANDERSSON

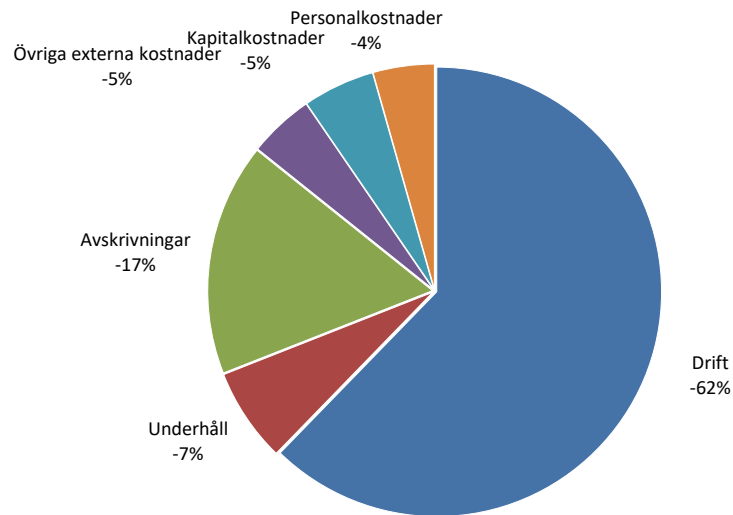
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:55:20

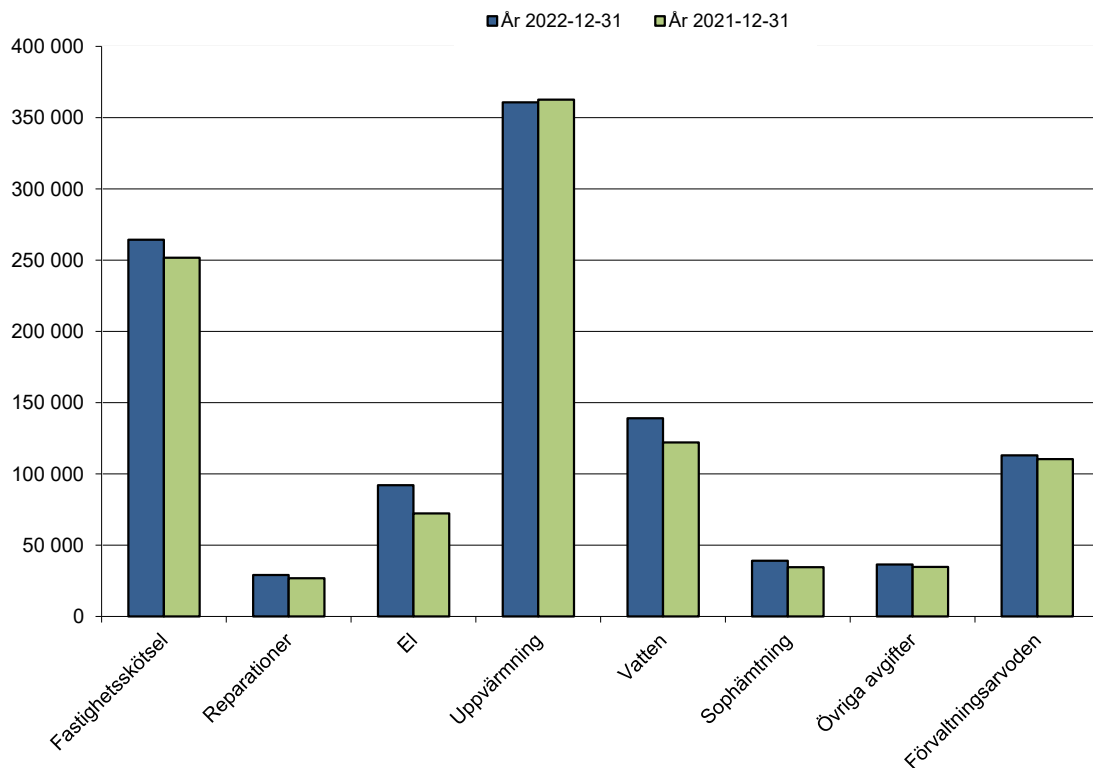




Totala kostnader



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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

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.