



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Vårlöken i Kungälv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vårlöken i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 753300-0399 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2010-02-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Parkering Vårlöken	1957-08-06	1958
Vårlöken 1	1957-08-06	1958

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5705
1	föreningslokal	0
32	p-platser	0
Totalt 103 objekt		5705

Föreningens lägenheter fördelas på: 70 st 4 rok.

32 st p-platser varav 17 av platserna är försedda med laddstolpar.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Malin Eva Maria Åvall	Ledamot	2021-06-18
Daniel Fyrqvist	Ledamot	2020-06-22
Carin Eriksson	Ledamot	2020-06-22
Kim Börjesson	Ledamot	2021-06-18
Peter Pihl	Ledamot	2016-06-14
Bonny Carlborn	HSB Ledamot	2021-06-28
Lennart Lundqvist	Ordförande	2016-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carin Eriksson, Peter Pihl .

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lennart Lundqvist, Peter Pihl, Carin Eriksson, Malin Eva Maria Åvall.

Firman tecknas av två firmatecknare i föreningen eller av hela styrelsen.

Revisorer har varit: John Öhrvall med Hans Lysér som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Peter Aho (sammankallande) och Camilla Erkheikki Lundblad , Marina Leckborn, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. På stämman deltog 22 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2022-01-12 för att behandla valberedningens arvode.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2022-09-29.

Under året har följande underhåll och reparationer utförts

Byte av vindskydd mellan alla lägenheter.

Påbörjat arbete med förstudie av stamreovering.

Möjliggjort bokning av övernattningslägenhet samt föreningslokalen genom Aptus.

Förväntad framtida utveckling

Fortsatt arbete med framtagande av underlag för stamreovering.

Under året har följande investeringar gjorts

Laddstolpar
Vindskydd
Dörr till soprum och lokal

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 12 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	268	75	244	233	249
Skuldsättning, kr/kvm	3 000	2 620	2 765	1 770	1 183
Räntekänslighet, %	4	3	3	2	2
Energikostnad, kr/kvm	215	233	132	128	120
Driftskostnad, kr/kvm	579	717	511	503	447
Årsavgifter, kr/kvm	849	809	793	770	733
Totala intäkter, kr/kvm	918	851	822	786	755
Nettoomsättning, tkr	5 202	4 852	4 594	4 481	4 274
Resultat efter finansiella poster, tkr	691	-2 919	612	1 014	1 099
Soliditet, %	10	11	23	27	30

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	197 500	0	0	197 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 687 839	0	442 500	2 130 339
S:a bundet eget kapital, kr	1 885 339	0	442 500	2 327 839
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 036 748	-2 919 011	-442 500	-324 762
Årets resultat, kr	-2 919 011	2 919 011	691 481	691 481
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	117 737	0	248 981	366 719
S:a eget kapital, kr	2 003 076	0	691 481	2 694 558

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 157 500 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	117 738
Årets resultat, kr	691 481
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	157 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	366 719

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	366 719

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 201 769	4 851 669
Övriga rörelseintäkter	Not 2	36 914	3 000
Summa rörelseintäkter		5 238 683	4 854 669
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 640 685	-3 455 054
Underhållskostnader	Not 4	-157 500	-2 762 721
Övriga externa kostnader	Not 5	-664 557	-635 423
Personalkostnader	Not 6	-150 771	-179 760
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-678 653	-584 684
Summa rörelsekostnader		-4 292 166	-7 617 642
Rörelseresultat		946 516	-2 762 973
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	582	713
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-255 617	-156 751
Summa finansiella poster		-255 035	-156 038
Årets resultat	Not 10	691 481	-2 919 011

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

Byggnader och mark

Not 11 17 361 199 16 198 845

Inventarier

Not 12 0 0

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 0 503 610

17 361 199 16 702 455

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

17 361 699 16 702 955**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 4 076 2 075

Övriga fordringar

Not 16 3 305 713 1 179 603

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 238 680 241 100

3 548 469 1 422 778

Summa omsättningstillgångar

3 548 469 1 422 778**Summa tillgångar****20 910 168 18 125 733**

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	197 500	197 500
Underhållsfond	2 130 339	1 687 839
	<u>2 327 839</u>	<u>1 885 339</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-324 762	3 036 748
Årets resultat	691 481	-2 919 011
	<u>366 719</u>	<u>117 738</u>
Summa eget kapital	2 694 558	2 003 077
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 6 477 484	5 364 432
	<u>6 477 484</u>	<u>5 364 432</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 639 448	9 580 948
Leverantörsskulder	340 222	396 579
Skatteskulder	49 532	54 864
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 32 031	34 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 676 893	691 426
	<u>11 738 126</u>	<u>10 758 224</u>
Summa skulder	18 215 610	16 122 656
Summa Eget kapital och skulder	20 910 168	18 125 733

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,53%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

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	4 846 344	4 615 848
Hyror	64 789	40 800
Elintäkter	255 317	179 551
Ovriga intäkter (Tvättstugeintäkter)	35 319	15 470
	5 201 769	4 851 669
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	36 914	3 000
*Varav försäkringersättning av värmepump	7 757	0
*Varav Elproduktion (intäkt)	29 157	
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	183 570	205 545
Reparationer	200 425	1 014 967
El	728 951	905 934
Vatten	498 146	425 726
Sophämtning	180 610	182 805
Ovriga avgifter	282 265	221 542
Förvaltningsarvoden	435 159	349 426
Övriga driftskostnader	131 560	149 110
	2 640 685	3 455 054
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	34 125	273 316
Byggnad utvändigt	0	2 419 027
Markytor	36 250	70 378
Utrustning	87 125	0
	157 500	2 762 721
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	621 180	596 680
Medlemsavgifter	30 000	30 000
Övriga externa kostnader	13 377	8 743
	664 557	635 423
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	47 300	47 600
Sammanträdesersättningar	10 500	28 550
Löner och andra ersättningar	42 295	59 760
Sociala kostnader	32 476	40 650
	132 571	176 560
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	18 000	3 000
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	18 200	3 200
	150 771	179 760
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	437 006	359 824
Markanläggningar	241 647	224 860
	678 653	584 684
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	366	348
Övriga ränteintäkter	216	365
	582	713
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	219 412	156 751
Övriga finansiella kostnader	36 205	0
	255 617	156 751
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	691 481	-2 919 011
Avsättning till underhållsfond	-600 000	-600 000
Disposition ur underhållsfond	157 500	2 762 721
Resultat efter underhållspåverkan	248 981	-756 290

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	20 824 121	20 824 121
Årets investeringar Vindskydd (träplank) och Soprum-& lokaldörr	1 589 202	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 413 323	20 824 121
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 314 199	-12 954 375
Årets avskrivningar	-437 006	-359 824
Utgående avskrivningar	-13 751 205	-13 314 199
Bokfört värde byggnader	8 662 118	7 509 922
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	8 994 369	8 994 369
Årets investeringar laddstolpar	251 805	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 246 174	8 994 369
Ingående ackumulerade avskrivningar	-449 720	-224 860
Årets avskrivningar	-241 647	-224 860
Utgående avskrivningar	-691 367	-449 720
Bokfört värde markanläggningar	8 554 807	8 544 649
Bokfört värde mark	144 274	144 274
Bokfört värde byggnader och mark	17 361 199	16 198 845
Taxeringsvärde för Vårlöken 1		
Byggnad - bostäder	49 119 000	49 119 000
	49 119 000	49 119 000
Mark - bostäder	52 780 000	52 780 000
	52 780 000	52 780 000
Taxeringsvärde totalt	101 899 000	101 899 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	17 738 285	15 999 985
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	319 518	319 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	319 518	319 518
Ingående avskrivningar	-319 518	-319 518
Utgående avskrivningar	-319 518	-319 518
Bokfört värde	0	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	0	503 610
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	4 076	2 075			
	4 076	2 075			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 033 379	907 652			
Skattefordringar	0	192 128			
Skattekonto	272 334	79 823			
	3 305 713	1 179 603			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	238 201	241 100			
	238 201	241 100			
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
*Stadshypotek	418685	1,53%	2023-04-30	200 000	200 000
*Stadshypotek	535430	2,85%	2023-01-28	1 225 000	100 000
Stadshypotek	512322	0,89%	2024-06-30	5 164 432	124 448
*Stadshypotek	575940	2,85%	2023-04-11	2 565 000	54 000
*Stadshypotek	621189	2,85%	2023-01-19	1 920 000	40 000
*Stadshypotek	621190	2,85%	2023-01-19	1 555 000	60 000
*Stadshypotek	759871	2,73%	2023-01-19	3 000 000	0
Stadshypotek	794903	4,04%	2025-09-30	1 487 500	50 000
				17 116 932	628 448
Nästa års amortering beräknas uppgå till					628 448
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					10 011 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					10 639 448
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 477 484
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 974 692
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				13 254	17 204
Arbetsgivaravgifter				13 561	17 203
Mervärdesskatt				5 216	0
				32 031	34 407

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	56 847	16 533
Övriga upplupna kostnader	185 285	278 508
Förutbetalda hyror och avgifter	434 761	396 385
	676 893	691 426

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Kungälv

Bonny Carlbom

Carin Eriksson

Daniel Fyrqvist

Kim Börjesson

Lennart Lundqvist

Malin Eva Maria Fyrqvist

Peter Pihl

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

Av föreningen vald revisor
John Öhrvall

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
Emil Persson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vårlöken i Kungälv, org.nr. 753300-0399

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vårlöken i Kungälv för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vårlöken i Kungälv 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Kungälv

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

John Öhrvall
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

LENNART LUNDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 08:26:14



DANIEL FYRQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 08:13:10



PETER PIHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 17:05:59



BONNY CARLBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 05:22:08



CARIN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 06:44:49



KIM BÖRJESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 08:18:02



MALIN EVA MARIA FYRQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 06:20:45



JOHN ÖHRVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 09:52:21



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 12:58:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

JOHN ÖHRVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 22:12:43



EMIL PERSSON

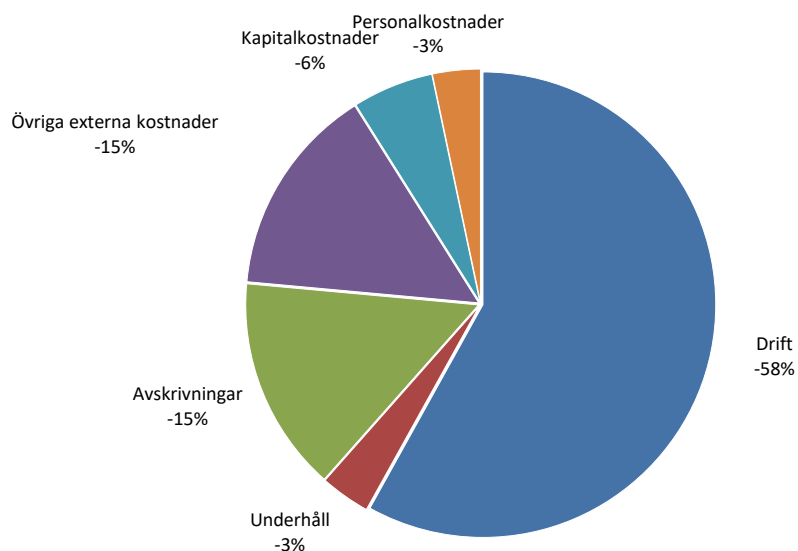
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 12:58:21

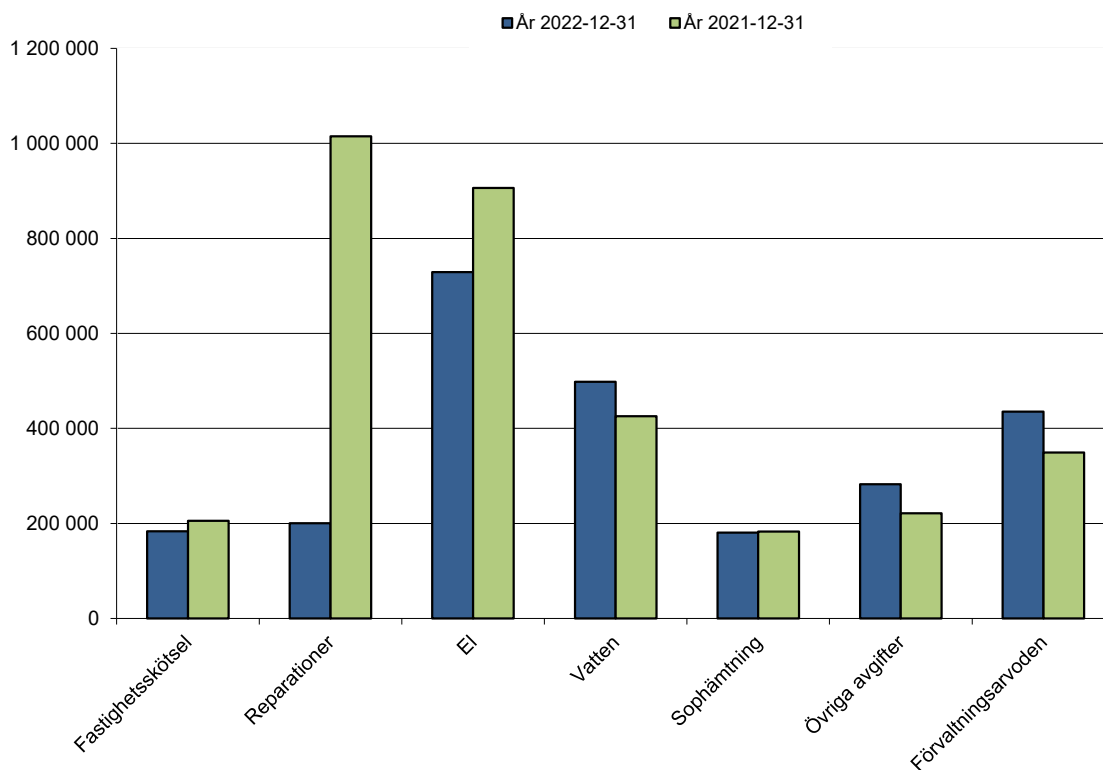


HSB – där möjligheterna bor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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