



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Båtsmanstorpet i Härryda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Båtsmanstorpet i Härryda med säte i Härryda org.nr. 716444-6622 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Härryda kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kullbäckstorp 1:131	1989-09-20	1992

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
101	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9416
1	lokaler (hyresrätt)	407
83	garageplatser	0
62	p-platser	0
Totalt 247 objekt		9823

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 30 st 3 rok, 31 st 4 rok, 22 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Gill	Ledamot, ordf t o m 2022-12-14
Gustaf Bergquist	Ledamot, ordf fr o m 2022-12-14
Lennart Porss	Ledamot
Heléne Jensen	Ledamot
Cecilia Lundvall	Ledamot
Alin-Constantin Dunare	Ledamot
Ylva-Li Nemnilius	Ledamot
Emelie Abramsson	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gustaf Bergqvist, Heléne Jensen, Cecilia Lundvall samt Ylva-Li Nemnilius.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mikael Gill, Lennart Porss, Gustaf Bergquist, Ylva-Li Nemnilius.
Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Birgitta Eriksson med Lena Zetterberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anders Olsson (sammankallande), Mats Rosendahl, Monika Ekström samt Arman Enekvint, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-23. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar varav 4 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna har under verksamhetsåret 2022/2023 uppgått till 899 kr/m², vilket var oförändrad nivå sedan verksamhetsåret dessförinnan. Avgiften har beslutats höjas 4% vid ingången till verksamhetsåret 2023/2024. Efter justering uppgår de i genomsnitt till 925 kr/m².

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens stadgar 2023-01-24.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Tabellen anger större åtgärder sedan 2014/2015. Återkommande mindre underhåll som t.ex. spolning dagvattenbrunnar, utbyte värmepannor, slyrjöjning, byte motorvärmarruttag m.m. listas ej.

Årtal	Ändamål
2014/2015	Ommålning
2014/2015	Renovering grindar
2016/2017	Upprustning lekplats gård 1-3
2016/2017	Nytt flätverksstängsel runt gruppbestad
2017/2018	Nya belysningsarmaturer gata och gårdar
2017/2018	Omläggning dränering längs väg upp mot gård 3
2017/2018	Elektroniskt bokningssystem tvättstuga, bastu, lokal och gästlägenhet
2017/2018	Omläggning vissa hårdgjorda ytor
2017/2018	Ytterligare tvättmaskin i gemensam tvättstuga
2018/2019	Renovering gemensamhetslokal och gästlägenhet
2019/2020	Upprustning lekplats gård 5
2019/2020	Installation 20 st laddboxar för elfordon
2019/2020	Tvätt, målning och förslutning av takpannor samtliga byggnader
2020/2021	Byte stödmur baksida AV31-AV37 mot gata
2021/2022	Byte bastuaggregat
2021/2022	Renovering balkonger
2022/2023	Omläggning hårdgjorda ytor (gårdar samt gård 2 övre parkering samt infartsväg upp till korsning gemensamhetsbyggnad)
2022/2023	Renovering lekplatser gård 1-3
2022/2023	Montering fågelskydd på tvåvåningsbyggnaderna
2022/2023	Renovering duschrum bastu
2022/2023	Byte garageportar (motordrivna)

Reparationer under året

Verksamhetsårets budget för reparationer har överskridits, främst beroende på två fuktskador där reparationsarbetet varit omfattande och föreningen därför haft stora kostnader. Utöver de två omfattande fuktskadorna har reparationer genomförts i omfattning i linje med tidigare år.

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

Det är viktigt att ha i åtanke att underhållsplanen är just en plan – planen uppdateras varje år bl.a. med avseende på resultat av besiktning av byggnader och mark och specifika punkter kan därför såväl tidigareläggas som senareläggas. Återkommande eller behovsbaserat mindre underhåll som t.ex. spolning dagvattenbrunnar, utbyte enskilda värmepannor, slyröjning, byte enskilda motorvärmarruttag m.m. listas ej.

Årtal	Ändamål
2023/2024	Renovering lekplats gård 4
2024/2025- 2025/2026	Ommålning hela området
2024/2025	Byte skärplank baksidor
2027/2028	Byte entrédörrar

Förväntad framtida utveckling

Föreningen är nu drygt 30 år och ett visst ökat behov av underhåll och reparationer kan förväntas. Underhållsplanen innehåller alla väsentliga aktiviteter. Reparationer är till sin natur oförutsägbara och en eller två större reparationer kan ha stor påverkan på det ekonomiska resultatet.

Föreningens ekonomi har varit god de senaste åren, främst tack vare gynnsamt ränteläge och att lån bundits till fördelaktig ränta. Ränteläget är nu inte lika gynnsamt som det varit tidigare, vilket påverkar de ekonomiska prognoserna. Föreningen har överlag haft ett gott sparande med god amorteringsgrad på våra lån och vi står därför generellt rustade för mindre gynnsamma förhållanden.

Ränteläge samt framtida större underhållsbehov är de faktorer som mest påverkar föreningens ekonomi. Mot slutet av perioden ses ett troligt behov av upptag av nya lån för större underhållsåtgärder. Detta beror dock på den ekonomiska utvecklingen, bl.a. utfall av omläggningar befintliga lån, reparationsbehov och planering av underhållsåtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 157 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 158.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	280	403	309	350	271
Skuldsättning, kr/kvm	7 743	7 820	7 922	8 023	8 125
Räntekänslighet, %	9	9	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	88	74	69	64	58
Driftskostnad, kr/kvm	486	377	427	365	418
Årsavgifter, kr/kvm	889	889	889	872	846
Totala intäkter, kr/kvm	977	999	966	949	923
Nettoomsättning, tkr	9 535	9 500	9 452	9 300	9 023
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 137	2 514	1 220	-403	1 000
Soliditet, %	21	22	22	21	21

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	12 922 013	0	0	12 922 013
Underhållsfond, kr	7 319 623	0	-3 318 474	4 001 149
S:a bundet eget kapital, kr	20 241 636	0	-3 318 474	16 923 162
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 432 736	2 514 186	3 318 474	8 265 395
Årets resultat, kr	2 514 186	-2 514 186	-4 137 300	-4 137 300
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 946 922	0	-818 826	4 128 095
S:a eget kapital, kr	25 188 558	0	-4 137 300	21 051 257

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 818 474 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	4 946 921
Årets resultat, kr	-4 137 300
Reservation till underhållsfond, kr	-2 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 818 474
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 128 095

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 128 095
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 535 095	9 499 717
Övriga rörelseintäkter	Not 2	61 432	317 176
Summa rörelseintäkter		9 596 527	9 816 893
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 719 422	-2 694 276
Underhållskostnader	Not 4	-5 818 475	-390 596
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 052 474	-1 006 038
Personalkostnader	Not 6	-211 822	-208 728
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 049 038	-1 049 038
Summa rörelsekostnader		-11 851 231	-5 348 675
Rörelseresultat		-2 254 704	4 468 218
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 494	6 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 911 090	-1 960 318
Summa finansiella poster		-1 882 596	-1 954 032
Årets resultat	Not 10	-4 137 300	2 514 186

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 93 908 858	94 944 296
Inventarier	Not 12 54 400	68 000
	<u>93 963 258</u>	<u>95 012 296</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	93 963 758	95 012 796
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 600	1 208
Övriga fordringar	Not 15 2 929 970	6 138 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 329 670	291 433
	<u>3 260 240</u>	<u>6 431 547</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17 2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	0	3 272
Summa omsättningstillgångar	5 260 240	8 434 819
Summa tillgångar	99 223 998	103 447 615

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	12 922 013	12 922 013
Underhållsfond	4 001 149	7 319 623
	<u>16 923 162</u>	<u>20 241 636</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 265 395	2 432 736
Årets resultat	-4 137 300	2 514 186
	<u>4 128 095</u>	<u>4 946 922</u>
Summa eget kapital	21 051 257	25 188 558
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 75 064 334	40 050 589
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 000 000	36 763 745
Leverantörsskulder	686 712	276 621
Skatteskulder	65 720	46 950
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 151 870	164 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 204 105	956 991
	<u>3 108 407</u>	<u>38 208 468</u>
Summa skulder	78 172 741	78 259 057
Summa Eget kapital och skulder	99 223 998	103 447 615

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 för byggnader är 120 år, värmepump 18 år samt bredband och laddstolpar 10 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 47 960 tkr.

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	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 372 676	8 372 676
Hyror	1 162 019	1 126 649
Övriga intäkter	400	392
	9 535 095	9 499 717
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	61 432	317 176
*Varav ersättning i samband med rättegångskostnad	0	315 241
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	468 242	432 487
Reparationer	1 210 121	453 923
El	152 235	142 825
Vatten	715 962	580 733
Sophämtning	196 685	201 687
Övriga avgifter	65 965	58 331
Förvaltningsarvoden	269 779	261 017
Övriga driftskostnader	640 432	563 273
	3 719 422	2 694 276
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	308 781	17 746
VVS	101 938	13 878
Byggnad utvändigt	1 854 923	265 179
Markytor	3 552 833	93 793
	5 818 475	390 596
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	984 011	941 878
Medlemsavgifter	39 308	39 300
Övriga externa kostnader	29 156	24 860
	1 052 474	1 006 038
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	120 750	119 000
Sammanträdesersättningar	25 820	26 250
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	16 000	18 000
Sociala kostnader	45 252	41 478
	211 822	208 728
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 011 709	1 011 709
Markanläggningar	23 729	23 729
Inventarier	13 600	13 600
	1 049 038	1 049 038
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	1 799	0
Övriga ränteintäkter	26 695	6 286
	28 494	6 286
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 909 115	1 959 643
Övriga finansiella kostnader	1 975	675
	1 911 090	1 960 318
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-4 137 300	2 514 186
Avsättning till underhållsfond	-2 500 000	-2 300 000
Disposition ur underhållsfond	5 818 475	390 596
Resultat efter underhållspåverkan	-818 826	604 782

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	108 690 581	108 690 581
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 690 581	108 690 581
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 374 392	-22 362 683
Årets avskrivningar	-1 011 709	-1 011 709
Utgående avskrivningar	-24 386 101	-23 374 392
Bokfört värde byggnader	84 304 480	85 316 189
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	764 117	764 117
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	764 117	764 117
Ingående ackumulerade avskrivningar	-598 010	-574 281
Årets avskrivningar	-23 729	-23 729
Utgående avskrivningar	-621 739	-598 010
Bokfört värde markanläggningar	142 378	166 107
Bokfört värde mark	9 462 000	9 462 000
Bokfört värde byggnader och mark	93 908 858	94 944 296
Taxeringsvärde för Kullbäckstorp 1:131		
Byggnad - bostäder	101 473 000	101 473 000
Byggnad - lokaler	2 215 000	2 215 000
	103 688 000	103 688 000
Mark - bostäder	117 274 000	117 274 000
Mark - lokaler	1 434 000	1 434 000
	118 708 000	118 708 000
Taxeringsvärde totalt	222 396 000	222 396 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	86 136 000	86 136 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	136 000	136 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 000	136 000
Ingående avskrivningar	-68 000	-54 400
Årets avskrivningar	-13 600	-13 600
Utgående avskrivningar	-81 600	-68 000
Bokfört värde	54 400	68 000
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	600	1 208
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 718 246	5 963 885
Skattekonto	211 724	175 021
	2 929 970	6 138 906
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	304 670	286 433
Upplupna intäkter	25 000	5 000
	329 670	291 433

Noter		2023-06-30	2022-06-30		
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-08-31	2024-08-31	12 mån	3,75%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-08-31	2024-08-31	12 mån	3,75%	1 000 000
					2 000 000
Fasträntepacering					2 000 000
					2 000 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	625167	1,03%	2028-10-30	10 379 105	0
Swedbank Hypotek	2853312227	3,42%	2026-11-25	9 263 745	0
Swedbank Hypotek	2853367502	3,63%	2025-12-22	26 250 000	1 000 000
Swedbank Hypotek	2859383313	2,09%	2024-08-23	20 750 000	0
Swedbank Hypotek	2953923428	0,73%	2026-08-25	9 421 484	0
				76 064 334	1 000 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					1 000 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					0
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					1 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					75 064 334
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					71 064 334
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Inre fond				151 870	164 161
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				267 136	141 091
Övriga upplupna kostnader				135 141	94 296
Förutbetalda hyror och avgifter				801 828	721 604
				1 204 105	956 991

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Härryda

Alin-Constantin Dunare

Cecilia Lundvall

Emelie Abramsson

Gustaf Bergquist

Heléne Jensen

Lennart Porss

Mikael Gill

Ylva-Li Nemnilius

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

Birgitta Eriksson
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Båtsmanstorpet i Härryda, org.nr. 716444-6622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Båtsmanstorpet i Härryda för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Båtsmanstorpet i Härryda för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Härryda

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Birgitta Eriksson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Båtsmanstorpet i Härryda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUSTAF BERGQUIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 19:57:41



EMELIE ABRAMSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 20:09:49



HELÉNE JENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-03 kl. 17:27:08



YLVA-LI NEMNILIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 07:13:39



MIKAEL GILL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 16:17:19



ALIN-CONSTANTIN DUNARE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-06 kl. 11:41:45



JAN LENNART EVE PORSS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-06 kl. 13:11:41



CECILIA LUNDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-03 kl. 16:27:40



BIRGITTA ERIKSSON

Revisor

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



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 14:18:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Båtsmanstorpet i Härryda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BIRGITTA ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-10 kl. 09:58:56



MALIN JOHANNESSON

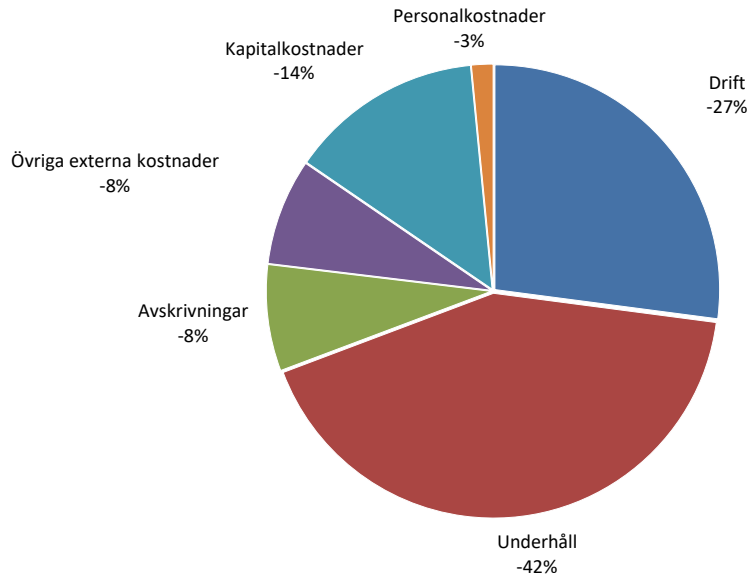
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 14:18:33

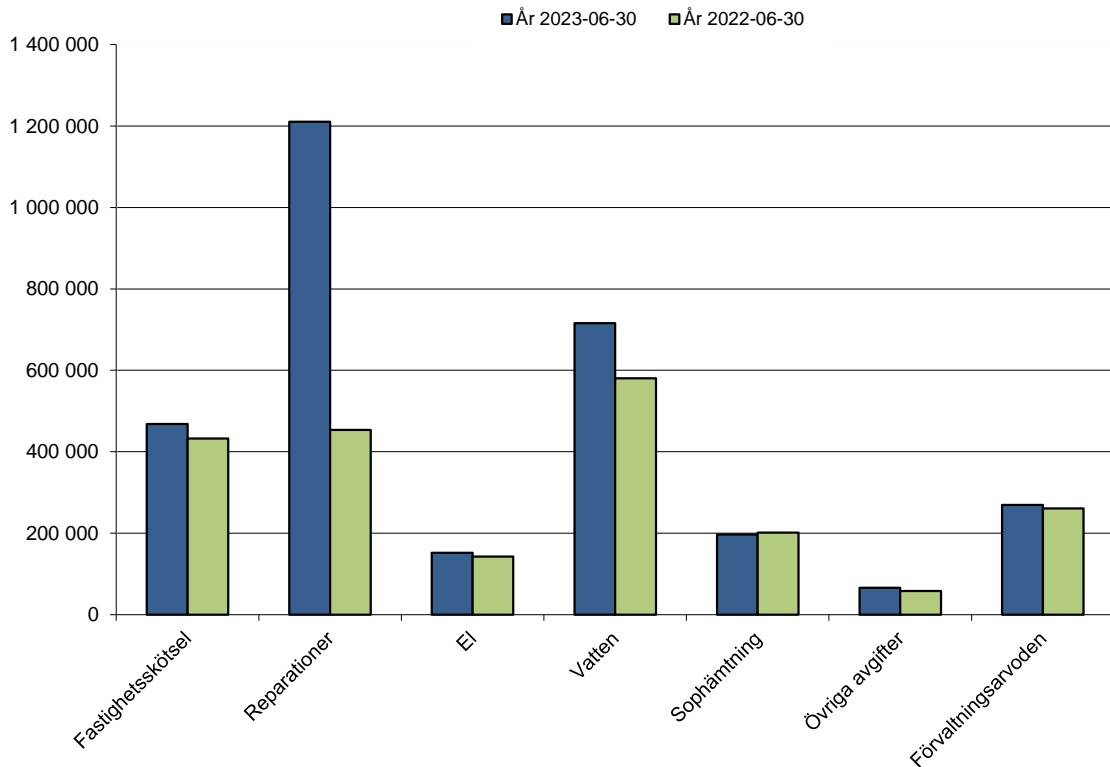




Totala kostnader



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.

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 star något i årsredovisningen.