



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Hönekulla i Härryda



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hönekulla i Härryda med org.nr. 716444-9782 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölnlycke, Härryda kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hönekulla 1:602	1991-11-06	1992

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3998
63	p-platser	0
<b>Totalt 114 objekt</b>		<b>3998</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 2 rok, 22 st 3 rok, 10 st 4 rok.

I fastigheten finns 1 st föreningslokal, yta 76 kvm. Av de 63 parkeringsplatserna är 59 st avsedda för bil varav 8 st har laddstolpar, 4 st parkeringsplatser är för MC.

Fastigheten är ej upplåten med tomträtt.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Gustafsson	Ordförande	2021-11-24	2024-11-25
Sune Larsson	Ledamot	2017-11-15	2023-11-25
Kenneth Carlsson	HSB Ledamot	2001-11-22	
Karl-Erik Andersson	Ledamot	2020-12-09	2024-11-25
Lena Ling	Ledamot	2017-11-15	2023-11-25
Ann-Sofie Takolander	Ledamot	2019-11-13	2024-11-25
Åse Sundin	Ledamot	2021-11-24	2023-11-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sune Larsson, Lena Ling, Åse Sundin.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller av två i förening av Jan Gustafsson, Sune Larsson, Karl-Erik Andersson och Åse Sundin.

Revisorer har varit: Peter Herrmann med Wojciech Solowski som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Eva Hell (sammankallande), Lars Rohdin samt Bertil Ling, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-23. På stämman deltog 21 medlemmar, varav 20 röstberättigade.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +3%, från 832 kr/kvm till 857 kr/kvm.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-07-01 är registrerad, vilket innebär att avgiften höjs till 883 kr/kvm.

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 2023-02-15.

**Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts**

- Målning av betongdelar på punkthusens balkonger.
- Målning av fönsterbleck punkthusen.
- Målning av plåtar framsida radhusen.
- Radonmätning utförd.
- Ny tvättmaskin Blodrisikan 1.
- Rensning ventilationskanaler.
- Byte av skadade fasadstenar och mjukfogar.

**Under året har följande reparationer gjorts**

Inga större reparationer har gjorts.

**Under året har följande investeringar gjorts**

Inga investeringar har gjorts.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
1996-1997	Jordfelsbrytare installerades.
2000-2001	Fjärrvärmeinstallation slutfördes.
2001-2002	Bredbandsinstallation slutfördes.
2005-2006	Träfasaderna målades om.
2006-2007	Reparation av tegelskadorna påbörjades.
2010-2011	Målning av plåt.
2011-2012	Målning och tvätt av fasaden på punkthusen.
2015-2016	Byte av ventilation/fläktar i alla lägenheter.
2016-2017	Rengöring, lagning och behandling av takpannor på låghusen. Solör byte mätare i punkthusen.
2017-2018	Fasadrenovering Bläcksvampen 8-13. Gröna plattor sattes upp. Tvätt och impregnering av punkthusens tak. Rensning och byte av stuprör på punkthusen. Solör byte mätare för fjärrvärme i punkthusen.
2018-2019	Renovering av paneler, vindskivor och övrigt trä på par- och radhusen plus målning. Installation av nya fjärrvärmecentraler i punkthusen. Installation av IMD-EI.
2019-2020	Temperaturmätare i lägenheterna i punkthusen samt övervakning av värmesystem installerades. 8 laddstolpar installerades.
2020-2021	Byte till LED-belysning. Fler belysningsstolpar sattes upp på parkeringarna. Skadat tegel på punkthusen åtgärdades.
2021-2022	Besiktning av balkonger. Byte av 16 fjärrvärmeväxlare i par- och radhusen. Asfaltering på Blodriskans nedre parkering.

Åtgärderna är inlagda i underhållsplanen, men det är inte fastlagt att de kommer att utföras under angivna år.

Årtal	Ändamål
2023-2024	Byte av hiss Blodriskan 1.
2024-2025	Ommurning tegel.
2025-2026	Byte av takpannor, hängrännor och stuprör.
2026-2027	Byte av takpannor, hängrännor och stuprör.
2027-2028	Byte av hiss Bläcksvampen 1. Asfaltering av gårdar och parkeringsplatser.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	404	346	378	353	385
Skuldsättning, kr/kvm	6 180	6 299	6 543	6 643	6 737
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	184	173	174	169	150
Driftskostnad, kr/kvm	461	499	457	466	417
Årsavgifter, kr/kvm	857	832	832	832	832
Totala intäkter, kr/kvm	988	965	967	953	937
Nettoomsättning, tkr	3 951	3 841	3 864	3 811	3 676
Resultat efter finansiella poster, tkr	386	66	391	-112	786
Soliditet, %	35	34	33	32	32

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	9 357 715	0	0	9 357 715
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	526 805	0	138 185	664 990
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>9 884 520</b>	<b>0</b>	<b>138 185</b>	<b>10 022 705</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 449 934	65 890	-138 185	3 377 639
Årets resultat, kr	65 890	-65 890	385 661	385 661
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 515 824</b>	<b>0</b>	<b>247 476</b>	<b>3 763 300</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>13 400 344</b>	<b>0</b>	<b>385 661</b>	<b>13 786 005</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 950 000 kr samt ianspråktagande skett med 811 815 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	3 515 824
Årets resultat, kr	385 661
Reservation till underhållsfond, kr	-950 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	811 815
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 763 300</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 763 300</b>

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

		<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
		<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 950 640	3 841 374
Övriga rörelseintäkter	Not 2	600	15 636
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 951 240</b>	<b>3 857 010</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 593 834	-1 747 191
Underhållskostnader	Not 4	-811 815	-885 531
Övriga externa kostnader	Not 5	-249 519	-249 194
Personalkostnader	Not 6	-144 389	-152 703
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-430 334	-430 334
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 229 891</b>	<b>-3 464 952</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>721 348</b>	<b>392 058</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 740	71
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-337 427	-326 239
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-335 687</b>	<b>-326 168</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>385 661</b>	<b>65 890</b>



Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 36 658 261	37 088 595
Inventarier	Not 12 0	0
	<u>36 658 261</u>	<u>37 088 595</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>36 658 761</b>	<b>37 089 095</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	Not 14 1 307 629	2 131 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15 152 361	144 363
	<u>1 459 990</u>	<u>2 276 353</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16 1 000 000	0
Summa omsättningstillgångar	<b>2 459 990</b>	<b>2 276 353</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>39 118 751</b>	<b>39 365 448</b>

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	9 357 715	9 357 715
Underhållsfond	664 990	526 805
	<u>10 022 705</u>	<u>9 884 520</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 377 639	3 449 934
Årets resultat	385 661	65 890
	<u>3 763 300</u>	<u>3 515 824</u>
Summa eget kapital	<b>13 786 005</b>	<b>13 400 344</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 18 180 581	24 708 313
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 527 732	476 000
Leverantörsskulder	135 102	143 369
Skatteskulder	15 205	20 074
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 0	27 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 474 125	589 501
	<u>7 152 164</u>	<u>1 256 791</u>
Summa skulder	<b>25 332 745</b>	<b>25 965 104</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>39 118 751</b>	<b>39 365 448</b>

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BRN) allmänna råd.

**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Underhållsfond**

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

**Långfristiga skulder**

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

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 12 336 557 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	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 427 488	3 327 516
Hyror	119 568	117 650
Elintäkter	154 138	164 892
Övriga intäkter	249 446	231 316
	<b>3 950 640</b>	<b>3 841 374</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	<b>600</b>	<b>15 636</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	318 457	317 959
Reparationer	50 473	212 836
El	223 559	217 758
Uppvärmning	264 412	233 601
Vatten	247 098	239 082
Sophämtning	67 532	71 825
Övriga avgifter	79 112	77 506
Förvaltningsarvoden	161 002	152 438
Övriga driftskostnader	182 189	224 186
	<b>1 593 834</b>	<b>1 747 191</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
VVS	0	572 625
Byggnad utvändigt	416 665	116 250
Markytor	0	147 500
Utrustning	395 150	49 156
	<b>811 815</b>	<b>885 531</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	204 207	195 149
Medlemsavgifter	24 305	24 300
Övriga externa kostnader	21 007	29 745
	<b>249 519</b>	<b>249 194</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	101 900	96 900
Sammanträdesersättningar	19 200	24 300
Revisorsarvode	1 000	1 000
Löner och andra ersättningar	2 000	2 000
Sociala kostnader	20 289	28 503
	<b>144 389</b>	<b>152 703</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	418 360	418 360
Markanläggningar	11 974	11 974
	<b>430 334</b>	<b>430 334</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	1 740	71
	<b>1 740</b>	<b>71</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	337 302	326 153
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	39
Övriga finansiella kostnader	125	47
	<b>337 427</b>	<b>326 239</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>385 661</b>	<b>65 890</b>
Avsättning till underhållsfond	-950 000	-920 000
Disposition ur underhållsfond	811 815	885 531
Resultat efter underhållspåverkan	247 476	31 421

Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	48 479 818	48 479 818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 479 818	48 479 818
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 235 913	-12 817 553
Årets avskrivningar	-418 360	-418 360
Utgående avskrivningar	-13 654 273	-13 235 913
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>34 825 545</b>	<b>35 243 905</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	179 612	179 612
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 612	179 612
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 922	-23 948
Årets avskrivningar	-11 974	-11 974
Utgående avskrivningar	-47 896	-35 922
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>131 716</b>	<b>143 690</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>1 701 000</b>	<b>1 701 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>36 658 261</b>	<b>37 088 595</b>
Taxeringsvärde för Hönekulla 1:602		
Byggnad - bostäder	42 830 000	42 830 000
Mark - bostäder	22 608 000	22 608 000
Taxeringsvärde totalt	65 438 000	65 438 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	43 202 000	43 202 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	102 012	102 012
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 012	102 012
Ingående avskrivningar	-102 012	-102 012
Utgående avskrivningar	-102 012	-102 012
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter	2023-06-30	2022-06-30			
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 291 894	2 085 610			
Skattekonto	14 075	45 439			
Övrigt	1 660	941			
	<b>1 307 629</b>	<b>2 131 990</b>			
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	150 821	144 363			
Upplupna intäkter	1 540	0			
	<b>152 361</b>	<b>144 363</b>			
<b>Not 16 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Handelsbanken	2023-06-17	2024-06-14	12 mån	3,70%	1 000 000
					<b>1 000 000</b>
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Läneinstitut	Länenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	501628	1,36%	2024-06-01	6 527 732	476 000
Stadshypotek	653125	1,09%	2026-03-01	2 475 000	0
Stadshypotek	677124	0,99%	2026-06-30	5 011 871	0
Stadshypotek	737297	1,67%	2027-03-01	7 004 535	0
Stadshypotek	737298	1,38%	2025-03-01	3 689 175	0
				24 708 313	476 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					476 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					6 051 732
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					6 527 732
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>18 180 581</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					22 328 313
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				0	27 487
Mervärdesskatt				0	360
				<b>0</b>	<b>27 847</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				23 739	23 739
Ovriga upplupna kostnader				119 491	235 231
Förutbetalda hyror och avgifter				330 895	330 531
				<b>474 125</b>	<b>589 501</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Härryda

Ann-Sofie Takolander

Jan Gustafsson

Karl-Erik Andersson

Kenneth Carlsson

Lena Ling

Sune Larsson

Åse Sundin

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

Peter Herrmann  
Av föreningen vald revisor

Laila Pedersen  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Hönekulla i Härryda, org.nr. 716444-9782

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Hönekulla 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 revisions sed i Sverige. Revisorenas 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 brf Hönekulla 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 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 provar 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

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Hermann  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

**JAN GUSTAFSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 12:34:42



**ANN-SOFIE TAKOLANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 13:40:58



**KARL-ERIK ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 13:28:20



**ÅSE SUNDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-13 kl. 10:35:45



**KENNETH CARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-13 kl. 17:57:24



**SUNE LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 15:15:14



**LENA LING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 13:04:30



**PETER HERRMANN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-14 kl. 22:11:48



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-17 kl. 10:28:14



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

**PETER HERRMANN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-14 kl. 22:12:23



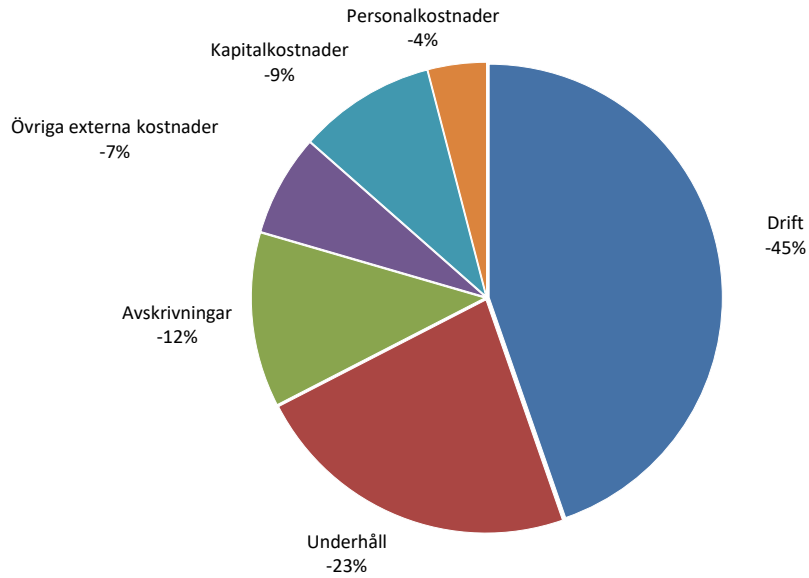
**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

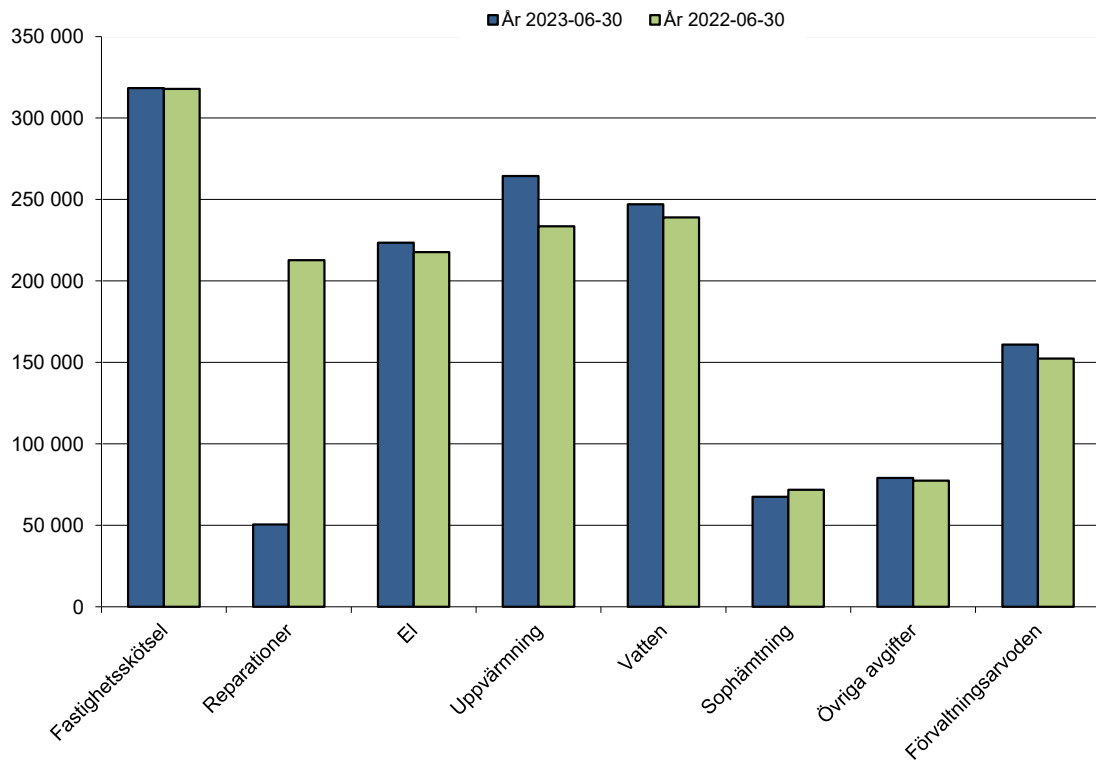
E-signerade med BankID: 2023-10-17 kl. 10:28:32



## 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.