



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Grevegården i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Grevegården i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9244 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-02-27.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Tynnered 25:1	Göteborgs Kommun	20 år	2027-01-24	1968
Tynnered 25:2	Göteborgs Kommun	10 år	2027-01-10	1968
Tynnered 25:4	Göteborgs Kommun	10 år	2027-01-10	1968
Tynnered 25:5	Göteborgs Kommun	10 år	2027-01-10	1968
Tynnered 25:6	Göteborgs Kommun	10 år	2027-01-10	1969
Tynnered 25:7	Göteborgs Kommun	20 år	2027-01-24	1969
Tynnered 25:8	Göteborgs Kommun	20 år	2027-01-24	1968

Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	106
444	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	33654
Totalt 446 objekt		33760

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 156 st 2 rok, 204 st 3 rok, 66 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Thomas Gradstedt	Ordförande
Ingvar Jansson	Ledamot
Kjell Bohlin	Ledamot
Lisbeth Ramsvik	Ledamot
Hasse Andersson	Ledamot
Lena Wiklund	HSB - Ledamot
Marie Aalto	Ledamot
Anette Persson	Ledamot
Görel B Hansson	Ledamot
Vilhelm Gustavsson	Ledamot
Håkan Hedenkvist	Suppleant
Pelle Ramberg	Suppleant
Yunus Emre Özel	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hasse Andersson, Marie Aalto, Ingvar Jansson, Kjell Bohlin, Görel B Hansson, Håkan Hedenkvist, Pelle Ramberg och Yunus Emre Özel.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, alternativt två i förening av: Thomas Gradstedt, Hasse Andersson, Marie Aalto, Anette Persson.

Revisorer har varit: Ann-Christine Anderberg med Barbro Schröder som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Peter Hoas (sammanställande), Marina Lovblom, Britt-Marie Kristensson, Ingrid Lize-Mar Gabrielsson, Lennart Johansson samt Ulrika Ternevi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-30. På stämman deltog 78 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-07-01 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 i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-25.

Löpande underhåll av fastigheterna har utförts i normal omfattning under året.

Förutom detta har vi:

- bytt viss utrustning i tvättstugorna
- utfört rensning av skräp i allmänna utrymmen som ett led i vårt systematiska brandskyddsarbete
- besiktigat lekplatser och påbörjat åtgärdande av anmärkningar
- uppdaterat underhållsplanen med hjälp av konsult från HSB
- fortsatt med utredning om att inför el-laddningsstationer och fattat beslut på extra föreningsstämm 22 september att anlägga 20 laddstationer
- fortsatt med utredning om utbyggnad och inglasning av balkonger. Förfrågan om förhandsbesked för bygglov lämnades in till Stadsbyggnadsförvaltningen som meddelade beslut att man inte kommer att bevilja bygglov eftersom hela området och varje enskilt hus har ett kulturhistoriskt värde och omfattas av Plan- och bygglagens förbud mot förvanskning samt underhåll och varsamhet. Beslutet från Stadsbyggnadsförvaltningen innebär att vi avbryter fortsatt utredning.
- monterat brandsläckare i och på parkeringsdäcken
- beslutat om att byta portarna till nedre plan i parkeringsdäcken
- bytt nyckelsystem i infartsbommarna
- vid föreningsstämman beslutat om att inte införa kollektivt bredband i föreningen
- tecknat avtal med ITUX som får nyttja våra medieomvandlare till en kostnad av 30 kr per lgh och månad
- utökat antalet smart-boxar för att fånga fler råttor
- beslutat att gå med i BID Fröluda Tynnered för att på olika sätt tillsammans med andra fastighetsägare, kommunen, polisen och stadsdelsnämnden försöka få Tynnered att vara en trygg och attraktiv stadsdel

Fastighetsbesiktning

Styrelsen har under året gjort en besiktning av fastigheternas källarutrymmen som underlag för behov av åtgärder. Den årliga fastighetsbesiktningen har genomförts i samband med kontrollen av det systematiska brandskyddsarbetet som sker fyra gånger per år.

Åtgärder utförda under de senaste fem åren

Renovering av parkeringsdäcken 2019
Renovering av tak 2020
Bytt samtliga takkupoler
Bytt samtliga frånluftsfläktar
Renoverat och kompletterat brandceller
Installation av solpaneler 2020

Åtgärder som planeras inom de närmste fem åren

Renovering av grundmurar
Renovering av källarfönster
Renovering av tvättstugor
Målning av källarutrymmen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 40 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 581.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 578.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	221	242	249	170	148
Skuldsättning, kr/kvm	4 012	4 060	4 103	4 145	3 594
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	5
Energikostnad, kr/kvm	207	193	164	157	175
Driftskostnad, kr/kvm	549	502	473	545	561
Årsavgifter, kr/kvm	755	740	725	711	711
Totala intäkter, kr/kvm	837	798	776	771	780
Nettoomsättning, tkr	27 618	26 899	26 153	25 999	26 288
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 838	4 630	-11 210	-17 874	-916
Soliditet, %	9	6	3	10	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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 985 980	0	0	3 985 980
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 588 432	0	3 191 137	5 779 569
S:a bundet eget kapital, kr	6 574 412	0	3 191 137	9 765 549
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 478 958	4 629 685	-3 191 137	-40 410
Årets resultat, kr	4 629 685	-4 629 685	3 838 179	3 838 179
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 150 727	0	647 042	3 797 769
S:a eget kapital, kr	9 725 139	0	3 838 179	13 563 318

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 808 863 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	3 150 727
Årets resultat, kr	3 838 179
Reservation till underhållsfond, kr	-4 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	808 863
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 797 769

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 797 769
------------------------------------	------------------

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

		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	27 617 733	26 899 419
Övriga rörelseintäkter	Not 2	648 054	0
Summa rörelseintäkter		28 265 786	26 899 419
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-17 264 663	-15 767 123
Underhållskostnader	Not 4	-808 863	-711 568
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 276 033	-1 167 881
Personalkostnader	Not 6	-526 857	-456 007
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 804 083	-2 804 083
Summa rörelsekostnader		-22 680 499	-20 906 662
Rörelseresultat		5 585 288	5 992 757
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	249 748	28 331
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 996 857	-1 391 403
Summa finansiella poster		-1 747 109	-1 363 072
Årets resultat	Not 10	3 838 179	4 629 685

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 122 316 150	125 069 680
Inventarier	Not 12 102 331	152 887
	<u>122 418 481</u>	<u>125 222 567</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	122 418 981	125 223 067
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 21 821	27 053
Övriga fordringar	Not 15 8 002 300	8 807 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 2 647 267	2 342 196
	<u>10 671 387</u>	<u>11 177 058</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17 21 600 000	15 600 000
Summa omsättningstillgångar	32 271 387	26 777 058
Summa tillgångar	154 690 367	152 000 125

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 985 980	3 985 980
Underhållsfond	5 779 569	2 588 432
	<u>9 765 549</u>	<u>6 574 412</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-40 409	-1 478 958
Årets resultat	3 838 179	4 629 685
	<u>3 797 769</u>	<u>3 150 727</u>
Summa eget kapital	13 563 318	9 725 139
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 88 894 288	93 540 288
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 46 548 090	43 323 090
Leverantörsskulder	1 965 844	1 921 566
Skatteskulder	110 148	91 894
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 384 273	345 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 3 224 406	3 052 736
	<u>52 232 761</u>	<u>48 734 696</u>
Summa skulder	141 127 049	142 274 984
Summa Eget kapital och skulder	154 690 367	152 000 125

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

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 105 år.

Ny belysning utomhus skrivs av på 20 år.

Markanläggningar

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 50 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10%-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.

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	25 392 000	24 893 412
Hyror	89 906	66 236
Elintäkter	1 288 325	1 116 120
Vattenintäkter	400 298	400 022
Övriga intäkter	447 204	423 629
	27 617 733	26 899 419
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	648 054	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 347 652	3 265 409
Reparationer	2 505 066	2 001 068
El	2 894 392	2 610 985
Uppvärmning	3 174 515	3 109 473
Vatten	923 802	790 243
Sophämtning	548 699	605 854
Övriga avgifter	649 630	604 589
Förvaltningsarvoden	487 001	461 522
Tomträttsavgäld	1 754 309	1 752 108
Övriga driftskostnader*	979 598	565 872
	17 264 663	15 767 123
*Pga omklassificering av serviceavtal till övriga driftskostnader ökar den här kategorin jämfört med tidigare år.		
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	6 738	23 000
VVS	267 067	299 775
Markytor	228 226	94 144
Utrustning	306 832	294 649
	808 863	711 568
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	876 936	845 856
Medlemsavgifter	142 228	144 600
Övriga externa kostnader	256 868	177 425
	1 276 033	1 167 881
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	358 875	319 875
Sammanträdesersättningar	22 500	13 250
Revisorsarvode	10 000	9 000
Löner och andra ersättningar	14 912	6 629
Sociala kostnader	79 184	65 515
Kurser och konferenser	41 386	41 738
	526 857	456 007
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	2 315 309	2 315 309
Markanläggningar	438 221	438 221
Inventarier	50 553	50 553
	2 804 083	2 804 083
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	947	0
Övriga ränteintäkter	248 801	28 331
	249 748	28 331
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 996 037	1 390 043
Övriga finansiella kostnader	820	1 360
	1 996 857	1 391 403

Noter		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	3 838 179	4 629 685
	Avsättning till underhållsfond	-4 000 000	-3 300 000
	Disposition ur underhållsfond	808 863	711 568
	Resultat efter underhållspåverkan	<u>647 041</u>	<u>2 041 253</u>

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	160 461 475	160 461 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 461 475	160 461 475
Ingående ackumulerade avskrivningar	-48 171 777	-45 811 780
Årets avskrivningar	-2 359 997	-2 359 997
Utgående avskrivningar	-50 531 774	-48 171 777
Bokfört värde byggnader	109 929 701	112 289 698
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	21 299 855	21 299 855
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 299 855	21 299 855
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 519 873	-8 126 340
Årets avskrivningar	-393 533	-393 533
Utgående avskrivningar	-8 913 406	-8 519 873
Bokfört värde markanläggningar	12 386 449	12 779 982
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	122 316 150	125 069 680
Taxeringsvärde för Tynnered 25:1, 25:2, samt 25:4-8		
Byggnad - bostäder	349 000 000	349 000 000
Byggnad - lokaler	11 933 000	11 933 000
	360 933 000	360 933 000
Mark - bostäder	224 000 000	224 000 000
Mark - lokaler	5 209 000	5 209 000
	229 209 000	229 209 000
Taxeringsvärde totalt	590 142 000	590 142 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	139 105 000 3 997 500	139 105 000 3 997 500
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	422 141	422 141
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	422 141	422 141
Ingående avskrivningar	-269 254	-218 701
Årets avskrivningar	-50 556	-50 553
Utgående avskrivningar	-319 810	-269 254
Bokfört värde	102 331	152 887
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2023-06-30	2022-06-30			
Not 14 Kundfordringar						
	Hyres och avgiftsfordringar	8 021	27 053			
	Övriga kundfordringar	13 800	0			
		21 821	27 053			
Not 15 Övriga fordringar						
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	7 270 413	8 731 580			
	Skattekonto	730 887	75 229			
	Övrigt	1 000	1 000			
		8 002 300	8 807 809			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	1 811 611	1 761 821			
	Upplupna intäkter	835 656	580 375			
		2 647 267	2 342 196			
Not 17 Kortfristiga placeringar						
	Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
	HSB Göteborg HSB	2023-05-13	2024-05-13	12 mån	3,40%	12 000 000
	HSB Göteborg HSB	2023-01-18	2024-01-18	12 mån	2,60%	2 000 000
	HSB Göteborg HSB	2022-12-30	2023-12-30	12 mån	2,60%	3 600 000
	HSB Göteborg HSB	2022-07-01	2023-07-01	12 mån	1,10%	1 700 000
	HSB Göteborg HSB	2023-06-27	2024-06-27	12 mån	3,40%	2 300 000
						21 600 000
	Fastränteplacering					21 600 000
						21 600 000
						15 600 000
						15 600 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek AB	39758251716	1,79%	2027-02-17	18 335 904	805 000
	Nordea Hypotek AB	39758286137	4,06%	2023-08-24	21 902 090	0
	Nordea Hypotek AB	39788915469	0,70%	2024-07-17	23 062 500	250 000
	Nordea Hypotek AB	39798280954	0,73%	2025-04-16	28 766 884	116 000
	SBAB	21756288	2,07%	2023-09-21	23 375 000	250 000
	Stadshypotek	594260	3,68%	2028-06-01	20 000 000	100 000
					135 442 378	1 521 000
	Nästa års amortering beräknas uppgå till					1 521 000
	Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					45 027 090
	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					46 548 090
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					88 894 288
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					127 837 378
Not 19 Övriga kortfristiga skulder						
	Källskatt				113 970	95 059
	Arbetsgivaravgifter				73 552	58 388
	Mervärdesskatt				24 416	19 089
	Inre fond				172 335	172 873
					384 273	345 410

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	266 857	123 976
Ovriga upplupna kostnader	502 358	623 311
Förutbetalda hyror och avgifter	2 455 191	2 305 449
	3 224 406	3 052 736

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Västra Götalands län, Göteborgs kommun

Anette Persson

Görel B Hanson

Hasse Andersson

Ingvar Jansson

Kjell Bohlin

Lena Wiklund

Lisbeth Ramsvik

Marie Aalto

Thomas Gradstedt

Vilhelm Gustavsson

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

Ann-Christine Anderberg
Av föreningen vald revisor

Carina Westlund Myrén
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Grevegården i Göteborg, org.nr. 757200-9244

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grevegården i Göteborg 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 Grevegården i Göteborg 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Christine Anderberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

THOMAS GRADSTEDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-20 kl. 11:37:18



LISBETH RAMSVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-23 kl. 11:18:32



KJELL BOHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-22 kl. 19:18:49



VILHELM GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-22 kl. 16:50:25



HASSE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-21 kl. 10:18:44



ANETTE PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-20 kl. 15:10:55



GÖREL B HANSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-22 kl. 19:29:44



LENA WIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-21 kl. 13:21:24



MARIE AALTO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-20 kl. 14:02:08



INGVAR JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-20 kl. 14:51:54



ANN-CHRISTINE ANDERBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-24 kl. 12:28:23



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 09:24:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

ANN-CHRISTINE ANDERBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-24 kl. 12:29:04



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 09:25:04



VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR HSB:S BRF GREVEGÅRDEN

Fastigheterna

Föreningens fastigheter består av 6 flerbostadshus och 2 parkeringsdäck belägna på Beryllgatan 2-73.

Det finns också 6 miljöhus för avfallshantering, byggda 1999.

2 lokaler hyrs ut och har en sammanlagd lokalyta på 106 kvm. 13 parkeringsplatser hyrs ut som husvagnsplatser

Energi

Förbrukning av vatten och el har minskat med 4,2 respektive 8,8 procent under verksamhetsåret jämfört med föregående år. Fjärrvärmeförbrukningen ökade med 3,4 procent.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Göteborgs fullmäktige har varit Thomas Gradstedt, Marie Aalto och Hasse Andersson med Görel B Hanson, Anette Persson och Lisbeth Ramsvik som suppleanter.

Valberedning

Britt-Marie Kristensson, Lize-Marie Gabrielsson, Lennart Johansson, Marina Lovblom, Ulrika Ternevi och Peter Södersten har varit valberedning. Peter Södersten har varit valberedningens ordförande.

Förvaltare och anställda

Fastighetsskötsel och lokalvård har genom avtal utförts av HSB Fastighetsservice.

Skötsel av rabatter och planteringar har genom avtal utförts av LJ Mark och Göteborgs Trädgårdar.

HSB kod

Styrelsen arbetar utifrån HSB-kod till allra största delen. När det gäller val av ordförande följer vi föreningens stadgar och väljer ordförande vid det konstituerande styrelsemötet. Koden säger också att inga suppleanter ska väljas. Tack vare ett ökat intresse bland medlemmarna att vara med och delta i förvaltningen av föreningen beslutade senaste föreningsstämman att tre suppleanter skulle väljas.

Information

Föreningens informationsskrift Beryll-Nytt har kommit utmed 4 nummer under verksamhetsåret.

Föreningens hemsida nås på www.hsb.se/goteborg/grevegarden

Information via anslagstavlor och utdelning i postboxar har gjorts om aktuella frågor i föreningen.

Fritidsverksamhet

Gymmet lockar många besökare.

Även boulen engagerar många.

Vårt bok- och internetcafé har kunnat öppna igen efter uppehållet på grund av Corona.

Keramikverkstaden har haft god aktivitet.

I lekstugan har det varit begränsad aktivitet på grund av vattenläckage.

Avfallshantering

I miljöhusen finns kärl för restavfall och det finns även en kompostmaskin för komposterbart avfall. I grovsoprummen, belägna i portalerna, finns kärl för elektronik, lysrör, glödlampor, småbatterier, aerosoler och färgburkar. Här kan man också lämna gamla möbler.

Som medlem i brf Grevegården ska du hantera ditt avfall så att allt källsorteras och lämnas i rätt insamlingskärl.

Odlingslotter

Alla 55 odlingslotterna har varit uthyrda under året.

Studieverksamhet

Det har inte varit någon studieverksamhet under året.

Närområdet

I Bergkristallparken anordnas Grevegårdsdagen i september månad varje år. Detta är en samverkan mellan kommunen, olika föreningar och hyresvärdar verksamma i Tynnered.

Slutord

Styrelsen vill tacka alla medlemmar som, under året på olika sätt, verkat för att vi inom föreningen ska ha ett trivsamt, tryggt och behagligt boende i god miljö och fin gemenskap

Styrelsen

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.