



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Backa Säteri i Ale

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Backa Säteri i Ale med säte i Ale org.nr. 769611-6032 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ale kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nödinge-Stommen 1:260	2004-11-04	2006

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa och 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 ²
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3284

Totalt 29 objekt

3284

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 3 rok - 95,6 kvm, 18 st 4 rok - 109,6 kvm, 8 st 4 rok - 116,6 kvm, 1 st 4 rok - 139,6 kvm och 1 st 5 rok - 139,6 kvm.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Ale Nödinge-STOMMEN GA:7	G:A	717910-4380	25 / 74	Belysning
Ale Nödinge-STOMMEN GA:8	G:A	717910-4380	29 / 268	Lekplats med tillbehör
Ale Nödinge GA:10	G:A	717907-1472	29 / 1107.6	Vägförening
Ale Nödinge-STOMMEN GA:6	G:A	717910-4380	29 / 127	Parkering, Grönytor

Totalt 4 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Marcus Peder Jidetoft	Ordförande	2023-01-03
Britt Annelie Engström	Ledamot	2023-01-03
Kent Christian Karlsson	HSB-ledamot	2022-11-18
Jessica Ponce	Ledamot	2021-12-05
Toraj Verdi Oveisi Farid	Ledamot	2023-01-03
Mersiha Aganovic	Ledamot	2021-12-05
Per Thomas Svärd	Suppleant	2023-01-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annelie Engström, Mersiha Aganovic, Jessica Ponce och Thomas Svärd.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Britt Annelie Engström, Marcus Peder Jidetoft, Jessica Ponce, Toraj Verdi Oveisi Farid, Mersiha Aganovic och Christian Karlsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Roland Berg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anna Wigert (sammankallande) och Thomas Friborg Pihl, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-09. På stämman deltog 29 medlemmar, varav 25 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +3%.

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 2022-11-03.

Styrelsen har primärt fokuserat på att effektivisera och dokumentera styrelsens arbete. För att förenkla styrelsens arbete samt förbättra och kvalitetssäkra dokumentationen och kommunikationen till föreningens medlemmar har Boappa som applikation införts till föreningens medlemmar. Genom applikationen kan föreningens medlemmar bland annat boka gemensamhetslokalen och bastu samt kommunicera till styrelsen och övriga medlemmar i föreningen.

Inga större reparationer eller renoveringar har genomförts. En OVK-besiktning med rengöring av ventilationskanaler har genomförts i slutet av räkenskapsåret under perioden 19/6-21/6.

Pingisbordet som tidigare fanns i föreningslokalen har sålts.

En nytt bastuaggregat har installerats i gemensamhetslokalen.

Styrelsen har, efter motion från årsmötet, fattat beslut om att ta bort lekplatsen/klätterställningen och så ny gräsmatta på befintlig yta.

Styrelsen har under räkenskapsåret lagt om ett utav de större lånen som föreningen har. I samband med omläggning av lånet fattades beslut om extra amortering om 2 mkr för att sänka föreningens kostnader.

Styrelsen har även valt att placera 1 mkr på ett placeringskonto för att därigenom erhålla en bättre ränta.

Det har inte genomförts några större åtgärder de senaste åren.

Vi följer och genomför underhåll enligt tidigare underhållsplan från 2018. Den skall revideras under kommande verksamhetsår. Det innebär att vissa underhåll tidigareläggs och vissa underhåll utgår eller senareläggs beroende på aktuell status.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	176	270	233	271	259
Skuldsättning, kr/kvm	8 055	8 745	8 826	8 907	8 987
Räntekänslighet, %	13	15	15	15	16
Energikostnad, kr/kvm	26	22	20	20	20
Driftskostnad, kr/kvm	231	217	240	131	191
Årsavgifter, kr/kvm	609	593	587	582	570
Totala intäkter, kr/kvm	613	596	590	582	571
Nettoomsättning, tkr	2 011	1 956	1 936	1 912	1 874
Resultat efter finansiella poster, tkr	-84	298	-65	234	261
Soliditet, %	62	60	60	60	59

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	43 415 000	0	0	43 415 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 773 676	0	275 525	2 049 201
S:a bundet eget kapital, kr	45 188 676	0	275 525	45 464 201
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 375 342	298 419	-275 525	-1 352 448
Årets resultat, kr	298 419	-298 419	-84 068	-84 068
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 076 923	0	-359 593	-1 436 516
S:a eget kapital, kr	44 111 753	0	-84 068	44 027 685

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 350 000 kr samt ianspråktagande skett med 74 475 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 076 923
Årets resultat, kr	-84 068
Reservation till underhållsfond, kr	-350 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	74 475
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 436 516

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 436 516

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

Styrelsen för HSB Brf Backa Säteri i Ale

Org.nr: 769611-6032

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30

		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 010 365	1 956 217
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 500	0
Summa rörelseintäkter		2 011 865	1 956 217
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-465 843	-441 645
Underhållskostnader	Not 4	-74 475	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-291 581	-271 885
Personalkostnader	Not 6	-93 701	-95 452
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-588 000	-588 000
Summa rörelsekostnader		-1 513 601	-1 396 982
Rörelseresultat		498 264	559 235
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	520	38
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-582 852	-260 854
Summa finansiella poster		-582 332	-260 816
Årets resultat	Not 10	-84 068	298 419

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 69 309 000	69 897 000
Inventarier	Not 12 <u>0</u>	<u>0</u>
	69 309 000	69 897 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	69 309 500	69 897 500
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	Not 14 634 975	3 183 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15 <u>37 301</u>	<u>106 450</u>
	672 276	3 290 197
Kassa och bank	1 009 308	0
Summa omsättningstillgångar	1 681 584	3 290 197
Summa tillgångar	70 991 084	73 187 697

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	43 415 000	43 415 000
Underhållsfond	2 049 201	1 773 676
	<u>45 464 201</u>	<u>45 188 676</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 352 448	-1 375 342
Årets resultat	-84 068	298 419
	<u>-1 436 516</u>	<u>-1 076 923</u>
Summa eget kapital	44 027 685	44 111 753
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 12 730 500	21 216 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	13 723 750	7 502 500
Leverantörsskulder	12 918	12 701
Skatteskulder	34 530	24 311
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 42 599	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 419 102	319 682
	<u>14 232 899</u>	<u>7 859 194</u>
Summa skulder	26 963 399	29 075 944
Summa Eget kapital och skulder	70 991 084	73 187 697

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

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

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

Årets avskrivning uppgår till 0,9% av anskaffningsvärdet

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 87 589 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
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 000 915	1 948 068
Hyror	9 450	8 150
	2 010 365	1 956 218
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	1 500	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetskötsel och lokalvård	11 936	11 379
Reparationer	23 382	14 341
El	9 641	10 199
Uppvärmning	56 070	55 063
Vatten	20 631	7 948
Sophämtning	56 130	54 193
Övriga avgifter	124 751	111 711
Förvaltningsarvoden	52 730	49 674
Övriga driftskostnader	110 573	127 136
	465 843	441 645
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	45 600	0
Byggnad utvändigt	28 875	0
	74 475	0
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	269 323	257 346
Medlemsavgifter	17 403	8 700
Övriga externa kostnader	4 855	5 839
	291 581	271 885
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	70 000	69 700
Revisorsarvode	3 000	3 000
Sociala kostnader	20 701	22 752
	93 701	95 452
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	588 000	588 000
	588 000	588 000
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	520	38
	520	38
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	578 899	257 574
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	12
Övriga finansiella kostnader	3 953	3 268
	582 852	260 854
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-84 068	298 419
Avsättning till underhållsfond	-350 000	-360 000
Disposition ur underhållsfond	74 475	0
Resultat efter underhållspåverkan	-359 593	-61 581

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	65 502 000	65 502 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 502 000	65 502 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 985 000	-4 397 000
Årets avskrivningar	-588 000	-588 000
Utgående avskrivningar	-5 573 000	-4 985 000
Bokfört värde byggnader	59 929 000	60 517 000
Markanläggningar		
Bokfört värde mark	9 380 000	9 380 000
Bokfört värde byggnader och mark	69 309 000	69 897 000
Taxeringsvärde för Ale Nödinge-Stommen 1:260		
Byggnad - bostäder	37 323 000	37 323 000
Mark - bostäder	22 223 000	22 223 000
Taxeringsvärde totalt	59 546 000	59 546 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	31 467 000	31 467 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	40 934	40 934
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 934	40 934
Ingående avskrivningar	-40 934	-40 934
Utgående avskrivningar	-40 934	-40 934
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter	2023-06-30	2022-06-30			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	561 231	3 146 801			
Skattekonto	73 744	30 719			
Övrigt	0	6 227			
	634 975	3 183 747			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	37 301	106 450			
	37 301	106 450			
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Swedbank Hypotek	2754050512	0,85%	2024-06-19	8 231 250	0
Swedbank Hypotek	2754050553	4,48%	2023-09-28	5 237 500	10 000
Swedbank Hypotek	2754050579	3,89%	2027-06-23	7 684 500	7 000
Swedbank Hypotek	2758871756	2,23%	2025-03-25	4 265 000	140 000
Swedbank Hypotek	2850556347	3,89%	2026-06-17	1 036 000	108 000
				26 454 250	265 000
					Nästa års amortering beräknas uppgå till 265 000
					Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld 13 458 750
					Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 13 723 750
					Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 12 730 500
					Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 25 129 250
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt		21 899			0
Arbetsgivaravgifter		20 700			0
		42 599			0
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader		22 482			21 129
Ovriga upplupna kostnader		222 458			129 860
Förutbetalda hyror och avgifter		174 162			168 693
		419 102			319 682

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg 2023

Britt Annelie Engström

Jessica Ponce

Kent Christian Karlsson

Marcus Peder Jidetoft

Mersiha Aganovic

Toraj Verdi Oveisi Farid

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

Roland Berg
Av föreningen vald revisor

Anna Maria Christiansson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Backa Säteri i Ale, org.nr. 769611-6032

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Backa Säteri i Ale för räkenskapsåret 20220701-20230630.

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. Revisoremas 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 Backa Säteri i Ale för räkenskapsåret 20220701-20230630 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Roland Berg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

MARCUS PEDER JIDETOFT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 08:27:11



KENT CHRISTIAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 15:13:45



JESSICA PONCE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 08:31:49



MERSIHA AGANOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 08:55:21



TORAJ VERDI OVEISI FARID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 08:43:46



BRITT ANNELIE ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 09:35:32



ROLAND BERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 20:46:29



ANNA MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 08:22:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

ROLAND BERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 20:48:32



ANNA MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 08:22:22



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.