



# ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Clareberg i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Styrelsen för Hsb Brf Clareberg i Göteborg

Org.nr: 716409-4869

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Clareberg i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716409-4869 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kärra 60:2	1977-09-15	1980

### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
94	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9214
95	garageplatser	0
34	p-platser	0
<b>Totalt 223 objekt</b>		<b>9214</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 38 st 3 rok, 36 st 4 rok, 10 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mikael Ryttefors	Ordförande	2015-12-23
Stefan Lindberg	Ledamot	2015-12-23
Andreas Johansson	Ledamot	2016-12-18
Boris Filipovic	Ledamot	2016-12-18
Sofie Henrikson	Ledamot	2023-01-03
Sandra Bergström	Ledamot	2023-01-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Lindberg och Sofie Henriksson

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Stefan Lindberg Boris Filipovic, Sofie Henrikson och Mikael Ryttefors.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Isabell Lucev (sammankallande), Lars-Erik Andersson, Jan Olof Lantz samt Sofie Henrikson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022/11/22. På stämman deltog 27 medlemmar varav 23 röstberättigade medlemmar och 5 fullmakter.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +15% 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 2023-03-20.

Ett år med snabbt stigande inflation och ränta slår på verksamhetens och hushållens ekonomi. Verksamhetsåret har varit hyfsad lugn på service, åtgärd och underhåll som fanns i verksamhetens budget. Inga investeringar har genomförts dock planeras utemiljö och lekplatser. Brf har fått till sig större bidrag från Naturvårdsverket för EI investeringen i garagen och p-platser.

Under året har bostadsmarknaden bromsat in och intresset har svalnat. För vår Brf ser vi inte samma effekt som nationellt, färre som budar. Trots problematiken har nya medlemmar tillkommit och intresset för vårt Brf är fortsatt efterfrågat.

**Under året har följande reparationer gjorts**

Besiktning rör  
Rör  
Brunn  
Besiktning lekplatser  
Asfaltering

**Under året har följande investeringar gjorts**

Under året som gått har det arbete gjorts i garagen färdigställts. Det har inte lagts ner några ytterligare kostnader för detta under året som gått men nu är projektet avslutat och aktiverat i bokslutet.

**Notering 2022/2023**

Bidrag från Naturvårdsverket  
Rör besiktning och åtgärder  
Avgift 2023/24

**Investeringsutsikter**

Dem följande fem åren har vi endast utemiljö som ska ses över. Gemensamma utrymmen, belysning, lekplatser och växter ska snyggas till och eventuellt förnyas/ersättas.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 139 och under året har det tillkommit 10 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	156	87	212	231	202
Skuldsättning, kr/kvm	6 603	6 596	5 430	3 913	2 367
Räntekänslighet, %	9	10	8	5	3
Energikostnad, kr/kvm	147	152	136	147	155
Driftskostnad, kr/kvm	469	564	464	460	480
Årsavgifter, kr/kvm	706	672	645	775	758
Totala intäkter, kr/kvm	815	747	758	779	758
Nettoomsättning, tkr	7 492	6 874	6 969	7 136	6 970
Resultat efter finansiella poster, tkr	-742	-1 337	721	-2 985	-3 096
Soliditet, %	8	6	11	13	27

\*Felaktig yta i fg års årsredovisning - därav avvikelser från fg års årsredovisning.

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	4 295 000	0	0	4 295 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 029 901	0	858 099	2 888 000
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 324 901</b>	<b>0</b>	<b>858 099</b>	<b>7 183 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	126 264	-1 337 496	-858 099	-2 069 331
Årets resultat, kr	-1 337 496	1 337 496	-742 370	-742 370
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 211 232</b>	<b>0</b>	<b>-1 600 469</b>	<b>-2 811 701</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 113 669</b>	<b>0</b>	<b>-742 370</b>	<b>4 371 299</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 241 901 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	-1 211 232
Årets resultat, kr	-742 370
Reservation till underhållsfond, kr	-1 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	241 901
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 811 701</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>-2 811 701</b>

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

		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 492 270	6 873 639
Övriga rörelseintäkter	Not 2	12 556	10 937
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 504 826</b>	<b>6 884 576</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 420 405	-4 294 792
Underhållskostnader	Not 4	-241 901	-355 672
Övriga externa kostnader	Not 5	-904 208	-901 627
Personalkostnader	Not 6	-277 622	-261 976
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 921 153	-1 787 869
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 765 289</b>	<b>-7 601 936</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>739 537</b>	<b>-717 360</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 798	414
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 483 705	-620 549
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 481 907</b>	<b>-620 135</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-742 370</b>	<b>-1 337 496</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 63 921 591	57 493 911
Inventarier	Not 12 44 625	59 500
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 0	9 710 244
	<u>63 966 216</u>	<u>67 263 655</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>63 966 716</b>	<b>67 264 155</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 17 6	2
Övriga fordringar	Not 18 2 130 808	1 735 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 19 418 510	542 916
	<u>2 549 323</u>	<u>2 278 628</u>
Kassa och bank	24 123	23 879
Summa omsättningstillgångar	<b>2 573 447</b>	<b>2 302 507</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>66 540 162</b>	<b>69 566 662</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 295 000	4 295 000
Underhållsfond	2 888 000	2 029 901
	<u>7 183 000</u>	<u>6 324 901</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 069 331	126 264
Årets resultat	-742 370	-1 337 496
	<u>-2 811 701</u>	<u>-1 211 232</u>
Summa eget kapital	<b>4 371 299</b>	<b>5 113 669</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 21 18 340 630	18 965 099
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	42 497 759	41 809 421
Leverantörsskulder	249 702	2 593 565
Skatteskulder	65 539	72 007
Övriga kortfristiga skulder	Not 23 108 436	1 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24 906 796	1 011 851
	<u>43 828 232</u>	<u>45 487 894</u>
Summa skulder	<b>62 168 862</b>	<b>64 452 993</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>66 540 162</b>	<b>69 566 662</b>

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

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

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,21%
Ombyggnation - tak	2,00%
Ombyggnation - garage	2,50%
Markanläggningar	5-10%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

**Intäktsredovisning**

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

**Underhållsfond**

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

**Långfristiga skulder**

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

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 22 855 207 kr (22 855 207 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	6 451 728	6 144 360
Hyror	66 275	71 250
Vattenintäkter	115 123	68 716
Övriga intäkter	859 144	589 313
	<b>7 492 270</b>	<b>6 873 639</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	12 556	10 937
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	395 647	453 881
Reparationer	266 356	950 050
El	92 265	91 844
Uppvärmning	933 132	994 945
Vatten	326 299	312 733
Sophämtning	128 043	131 646
Övriga avgifter	377 930	372 307
Förvaltningsarvoden	239 940	240 522
Tomträttsavgäld	545 604	545 604
Övriga driftskostnader	115 188	179 885
	<b>3 420 405</b>	<b>4 273 417</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt *	7 538	71 270
VVS	0	243 750
El och tele	0	22 341
Byggnad utvändigt	9 363	0
Markytor	225 000	18 311
	<b>241 901</b>	<b>355 672</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	843 030	843 030
Medlemsavgifter	37 207	37 200
Övriga externa kostnader	23 970	21 397
	<b>904 208</b>	<b>901 627</b>

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Not 6</b>		
<b>Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	115 650	102 300
Sammanträdesersättningar	56 430	34 320
Revisorsarvode	7 710	6 820
Löner och andra ersättningar	34 353	54 095
Sociala kostnader	63 479	60 691
Kurser och konferenser	0	3 750
	<b>277 622</b>	<b>261 976</b>
<b>Not 7</b>		
<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 663 318	1 399 723
Markanläggningar	242 960	373 271
Inventarier	14 875	14 875
	<b>1 921 153</b>	<b>1 787 869</b>
<b>Not 8</b>		
<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	1 798	414
	<b>1 798</b>	<b>414</b>
<b>Not 9</b>		
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 442 340	617 949
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	240
Övriga finansiella kostnader	41 365	2 360
	<b>1 483 705</b>	<b>620 549</b>
<b>Not 10</b>		
<b>Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-742 370</b>	<b>-1 337 496</b>
Avsättning till underhållsfond	-1 100 000	-1 200 000
Disposition ur underhållsfond	241 901	355 672
Resultat efter underhållspåverkan	-1 600 469	-2 181 824

Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	66 591 320	38 234 090
Årets investeringar	9 506 756	28 357 230
Utrangering fasad 2022	-1 755 715	0
Utrangering tak 2022	-889 590	0
Utrangering garage 2023	-394 943	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 057 828	66 591 320
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 202 134	-10 802 411
Årets avskrivningar	-1 663 318	-1 399 723
Utrangering fasad 2022	1 755 715	0
Utrangering tak 2022	889 590	0
Utrangering garage 2023	394 943	0
Utgående avskrivningar	-10 825 204	-12 202 134
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>62 232 624</b>	<b>54 389 186</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 530 684	1 799 124
Årets investeringar	0	2 731 560
Justering anskaffningsvärde Laddstolpar - Bidrag NVV	-1 172 799	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 357 886	4 530 684
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 425 959	-1 052 688
Årets avskrivningar	-242 960	-373 271
Utgående avskrivningar	-1 668 919	-1 425 959
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>1 688 967</b>	<b>3 104 725</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>63 921 591</b>	<b>57 493 911</b>
Taxeringsvärde för Kärra 60:2		
Byggnad - bostäder	89 740 000	89 740 000
	89 740 000	89 740 000
Mark - bostäder	79 974 000	79 974 000
	79 974 000	79 974 000
Taxeringsvärde totalt	169 714 000	169 714 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	62 775 000	60 967 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	225 255	150 880
Årets investeringar	0	74 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 255	225 255
Ingående avskrivningar	-165 755	-150 880
Årets avskrivningar	-14 875	-14 875
Utgående avskrivningar	-180 630	-165 755
<b>Bokfört värde</b>	<b>44 625</b>	<b>59 500</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Upparbetad kostnad för projekt garage	9 710 244	9 710 244
Återbetalning dubbelbetald faktura	-203 488	0
Omföring kostnad till byggnad - Se not 10	-9 506 756	0
Pågående nyanläggningar	0	9 710 244
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2023-06-30	2022-06-30			
<b>Not 17 Kundfordringar</b>						
Hyres och avgiftsfordringar		6	2			
		<b>6</b>	<b>2</b>			
<b>Not 18 Övriga fordringar</b>						
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		1 941 768	1 547 230			
Skattekonto		189 040	188 480			
		<b>2 130 808</b>	<b>1 735 710</b>			
<b>Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
Förutbetalda kostnader		418 510	542 916			
		<b>418 510</b>	<b>542 916</b>			
<b>Not 21 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank Hypotek	2556935563	4,48%	2023-08-28	6 539 573	133 412
	Swedbank Hypotek	2850848462	2,11%	2024-10-25	4 660 630	120 000
	Swedbank Hypotek	2851825147	4,57%	2023-09-28	5 425 000	100 000
	Swedbank Hypotek	2952661946	4,47%	2023-08-28	14 175 000	300 000
	Swedbank Hypotek	2953544976	0,93%	2025-04-25	14 200 000	400 000
	Swedbank Hypotek	2954314726	4,47%	2023-09-28	12 238 186	317 876
	Swedbank Hypotek	2954787947	4,70%	2023-09-28	3 600 000	400 000
					60 838 389	1 771 288
						Nästa års amortering beräknas uppgå till
						1 771 288
						Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld
						40 726 471
						Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut
						42 497 759
						<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>
						<b>18 340 630</b>
						Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till
						51 981 949
<b>Not 23 Övriga kortfristiga skulder</b>						
	Källskatt				53 775	0
	Arbetsgivaravgifter				53 991	0
	Mervärdesskatt				670	1 050
					<b>108 436</b>	<b>1 050</b>
<b>Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
	Upplupna räntekostnader				105 897	76 128
	Ovriga upplupna kostnader				80 956	301 828
	Förutbetalda hyror och avgifter				719 943	633 895
					<b>906 796</b>	<b>1 011 851</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad  
2023

Andreas Johansson

Boris Filipovic

Mikael Ryttefors

Sandra Bergström

Sofie Henrikson

Stefan Lindberg

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

Mikael Lundqvist  
Av föreningen vald revisor

Fiola Rexhepi  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Clareberg i Göteborg, org.nr. 716409-4869

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Clareberg 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Clareberg 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 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

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Lundqvist  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

**MIKAEL RYTTEFORS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-10-06 kl. 11:32:29



**SOFIE HENRIKSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-07 kl. 14:48:21



**STEFAN LINDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-06 kl. 17:13:48



**ANDREAS JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-06 kl. 11:53:48



**SANDRA BERGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 07:32:16



**BORIS FILIPOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-06 kl. 14:27:44



**MIKAEL LUNDQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 07:50:06



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 16:09:50



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

**MIKAEL LUNDQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 07:52:11



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 16:09:38



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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