



# ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Storängen i Partille

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Storängen i Partille med säte i Partille org.nr. 716408-5628 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Partille kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Partille 1:307	1980-09-01	1982

### **Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. 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>
101	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9222
1	lokal	170
<b>Totalt 102 objekt</b>		<b>9392</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 2 rok, 30 st 3 rok, 26 st 4 rok, 18 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marcus Forsberg Sandström	Ordförande	2017-11-17	
Leif Jerkvall	Ledamot	2013-11-20	
Arne Rundh	Ledamot	2013-11-20	
Eva Eklöf	Ledamot	2018-11-25	
Daniel Svensson	Ledamot	2021-12-07	
Johanna Dahl	Ledamot	2018-11-25	2023-06-30
Jonna Hagberg	Ledamot	2021-01-03	2023-09-07
Niklas Fehér	Ledamot	2021-12-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Svensson, Marcus Forsberg Sandström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Arne Rundh, Eva Eklöf, Niklas Fehér, Marcus Forsberg Sandström.

Firman tecknas av två firmatecknare i förening eller av hela styrelsen.

Revisorer har varit: Pär Boman med Bennerth Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lars Andersson (sammankallande) och Mattias Flenner, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-09. På stämman deltog 62 röstberättigade medlemmar varav 18 via ombudsfullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

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

En förändring av årsavgiften med +14% 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 2023-02-28.

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

Byte av äldre fönster och ytterdörrar genomfört.

**Under året har följande reparationer gjorts:**

Arbete med att ta fram förfrågningsunderlag för reparation av kulvertar har påbörjats.

**Under året har följande investeringar gjorts:**

Inga investeringar.

**Förväntad framtida utveckling**

Likt tidigare år får jag här påtala räntans påverkan på föreningens avgift. Efter tio år utan avgiftshöjningar och sjunkande räntor har läget förändrats. Både ränte- och inflationsökningar kommer påverka föreningens avgiftsuttag under de kommande åren. Avgiftsuttaget har inför verksamhetsåret 2023/2024 utökats till omkring 7,5 miljoner. Om räntan stannar omkring 5 % bör medlemmarna framöver räkna med åtminstone måttliga avgiftshöjningar på 3-5 %. Om räntan fortsätter uppåt bör medlemmarna göra tillägg till denna uppskattning med föreningens räntekänslighet multiplicerad med antalet procentenheter som räntan stiger. Föreningens räntekänslighet anges under flerårsöversikten i Årsredovisningen.

För styrelsen

Marcus Forsberg Sandström

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

Årtal	Ändamål
1987	Asfaltering
1995	Takpannor
1999	Byte stuprör och hängrännor
2001	Torktumlare
2004	Kök Knuten
2005	Bommar
2007	Cirkulationspump
2007	Takfläktar
2007	Golv Knuten
2013	Målning fasad
2014	Fönster (ej under tak)
2016	Tryckstegringpump och expansionskärl
2018	Målning Knuten
2019	Byte tvättmaskin
2021	Lekplatser
2022	Byte ytterdörrar och äldre fönster under tak

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

Årtal	Ändamål
2023/2024	Värmekulvertar
2024/2025	Asfaltering
2025/2026	Målning fasader

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 155 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 154.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	248	320	341	346	365
Skuldsättning, kr/kvm	2 966	3 000	3 049	3 098	3 301
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	152	156	144	137	130
Driftskostnad, kr/kvm	352	339	327	311	286
Årsavgifter, kr/kvm	714	693	693	693	693
Totala intäkter, kr/kvm	731	707	710	707	700
Nettoomsättning, tkr	6 827	6 636	6 636	6 637	6 575
Resultat efter finansiella poster, tkr	-7 446	2 112	1 391	1 762	1 186
Soliditet, %	31	42	38	36	32

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

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

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

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

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

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

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



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 275 000	0	0	2 275 000
Underhållsfond, kr	14 377 076	0	-7 166 044	7 211 032
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>16 652 076</b>	<b>0</b>	<b>-7 166 044</b>	<b>9 486 032</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 913 694	2 111 816	7 166 044	11 191 553
Årets resultat, kr	2 111 816	-2 111 816	-7 445 637	-7 445 637
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 025 510</b>	<b>0</b>	<b>-279 593</b>	<b>3 745 916</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>20 677 586</b>	<b>0</b>	<b>-7 445 637</b>	<b>13 231 948</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 9 166 044 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 025 509
Årets resultat, kr	-7 445 637
Reservation till underhållsfond, kr	-2 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	9 166 044
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 745 916</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 745 916</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	6 827 280	6 636 008
Övriga rörelseintäkter	Not 2	38 001	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 865 281</b>	<b>6 636 008</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 087 876	-2 952 691
Underhållskostnader	Not 4	-9 166 044	-40 648
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 669	-228 641
Personalkostnader	Not 6	-304 411	-290 889
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-848 305	-850 354
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 624 305</b>	<b>-4 363 222</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 759 024</b>	<b>2 272 786</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 214	16 150
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-698 827	-177 120
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-686 613</b>	<b>-160 970</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-7 445 637</b>	<b>2 111 816</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 36 121 801	36 970 106
Inventarier	Not 12 0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 0	42 675
	<u>36 121 801</u>	<u>37 012 781</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>36 122 301</b>	<b>37 013 281</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 3 939	0
Övriga fordringar	Not 16 5 876 944	4 479 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 296 615	250 794
	<u>6 177 498</u>	<u>4 729 870</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18 0	8 000 000
Kassa och bank	4 225	17 097
Summa omsättningstillgångar	<b>6 181 722</b>	<b>12 746 967</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>42 304 023</b>	<b>49 760 248</b>



Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 275 000	2 275 000
Underhållsfond	7 211 032	14 377 076
	<u>9 486 032</u>	<u>16 652 076</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 191 553	1 913 694
Årets resultat	-7 445 637	2 111 816
	<u>3 745 916</u>	<u>4 025 509</u>
Summa eget kapital	<b>13 231 948</b>	<b>20 677 586</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 7 592 951	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	20 261 987	28 180 286
Leverantörsskulder	150 346	33 135
Skatteskulder	12 710	10 560
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 156 059	178 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 898 022	680 008
	<u>21 479 124</u>	<u>29 082 663</u>
Summa skulder	<b>29 072 075</b>	<b>29 082 663</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>42 304 023</b>	<b>49 760 248</b>

**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 100 år.

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Balkonger, fönster samt snörasskydd skrivs av på 40 år.

Garage och garageportar samt murar skrivs av på 30 år.

Lekplatserna, gummiplattor lekplatser och värme- och luftbehandlingssystemet skrivs av på 20 år.

Ventiler skrivs av på 15 år.

Rutschkana skrivs av på 10 år.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Reservering 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 17 868 902 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	6 583 380	6 391 608
Kabel-TV	242 400	242 400
Övriga intäkter	1 500	2 000
	<b>6 827 280</b>	<b>6 636 008</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	<b>38 001</b>	<b>0</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	428 506	467 942
Reparationer	268 579	150 042
El	189 638	153 154
Uppvärmning	803 110	801 181
Vatten	434 313	507 785
Sophämtning	134 250	151 288
Övriga avgifter	149 313	137 512
Datakommunikation	303 740	304 030
Förvaltningsarvoden	212 615	206 031
*Övriga driftskostnader	163 812	73 726
	<b>3 087 876</b>	<b>2 952 691</b>
*Ingår 42.675 kr som avser kostnad för avslutat pågående projekt Solceller, IMD, Laddstolpar. Se not 13.		
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
VVS	0	78 938
*Byggnad utvändigt	9 129 062	-86 791
Markytor	36 982	39 975
Utrustning	0	8 526
	<b>9 166 044</b>	<b>40 648</b>
*2021/2022: Föreningen har erhållit kredit för projektledning dörr och fönsterbyte som betalades av föreningen år 2020/2021.		
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	160 489	153 419
Medlemsavgifter	39 308	39 300
Övriga externa kostnader	17 873	35 922
	<b>217 669</b>	<b>228 641</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	222 900	213 000
Revisorsarvode	7 430	7 100
Löner och andra ersättningar	7 430	7 100
Sociala kostnader	66 651	63 689
	<b>304 411</b>	<b>290 889</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	789 948	789 948
Markanläggningar	58 357	58 357
Inventarier	0	2 049
	<b>848 305</b>	<b>850 354</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	561	0
Övriga ränteintäkter	11 653	16 150
	<b>12 214</b>	<b>16 150</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	697 029	171 410
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	0
Övriga finansiella kostnader	1 798	5 710
	<b>698 827</b>	<b>177 120</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-7 445 637</b>	<b>2 111 816</b>
Reservering till underhållsfond	-2 000 000	-2 000 000
Disposition ur underhållsfond	9 166 044	40 648
Resultat efter underhållspåverkan	-279 593	152 464

Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	45 949 301	45 949 301
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 949 301	45 949 301
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 379 860	-13 589 912
Årets avskrivningar	-789 948	-789 948
Utgående avskrivningar	-15 169 808	-14 379 860
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>30 779 493</b>	<b>31 569 441</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 160 847	1 160 847
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 160 847	1 160 847
Ingående ackumulerade avskrivningar	-575 182	-516 825
Årets avskrivningar	-58 357	-58 357
Utgående avskrivningar	-633 539	-575 182
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>527 308</b>	<b>585 665</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>4 815 000</b>	<b>4 815 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>36 121 801</b>	<b>36 970 106</b>
Taxeringsvärde för Partille 1:307		
Byggnad - bostäder	112 000 000	112 000 000
Mark - bostäder	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde totalt	163 000 000	163 000 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar <i>varav frigjorda</i>	39 104 000 6 900 000	39 104 000 6 900 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	246 323	246 323
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	246 323	246 323
Ingående avskrivningar	-246 323	-244 274
Årets avskrivningar	0	-2 049
Utgående avskrivningar	-246 323	-246 323
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott Solceller, IMD, Laddstolpar</b>		
Ingående värde	42 675	0
Årets kostnader	0	42 675
*Projektet är avslutat och kostnadsförts som konsultkostnad	-42 675	0
Utgående värde	0	42 675
*Se not 3 Övriga driftskostnader		
<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 15 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar	3 939	0			
	<b>3 939</b>	<b>0</b>			
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	5 810 796	4 408 017			
Skattekonto	66 148	68 255			
Övrigt	0	2 804			
	<b>5 876 944</b>	<b>4 479 076</b>			
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	260 708	249 144			
Upplupna intäkter	35 907	1 650			
	<b>296 615</b>	<b>250 794</b>			
<b>Not 18 Kortfristiga placeringar</b>					
Fasträntepacering	0	8 000 000			
	<b>0</b>	<b>8 000 000</b>			
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea Hypotek	39758284274	3,16%	2024-08-27	7 823 607	230 656
Nordea Hypotek	39758314912	3,68%	2024-01-18	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39758314971	3,919%	2024-01-31	10 031 331	50 000
				27 854 938	280 656
					Nästa års amortering beräknas uppgå till
					280 656
					Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld
					19 981 331
					Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut
					20 261 987
					<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>
					<b>7 592 951</b>
					Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till
					26 451 658
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Inre fond	156 059	178 674			
	<b>156 059</b>	<b>178 674</b>			
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader	172 949	30 598			
Ovriga upplupna kostnader	74 647	62 204			
Förutbetalda hyror och avgifter	650 426	587 206			
	<b>898 022</b>	<b>680 008</b>			

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Partille

Arne Rundh

Daniel Svensson

Eva Eklöf

Marcus Forsberg Sandström

Niklas Fehér

Leif Jerkvall

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

Pär Boman

Josefine Wiebe

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Storängen i Partille, org.nr. 716408-5628

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Storängen i Partille 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Storängen i Partille 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Partille

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pär Boman  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

**MARCUS FORSBERG SANDSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-10-10 kl. 13:17:07



**DANIEL SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 17:58:25



**LEIF JERKVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-10 kl. 09:24:35



**NIKLAS FEHÉR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-10 kl. 17:17:51



**ARNE RUNDH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 11:51:32



**EVA EKLÖF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 19:28:01



**PÄR BOMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 20:40:15



**JOSEFIN WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-12 kl. 12:49:16



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

**PÄR BOMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 20:38:28



**JOSEFIN WIEBE**

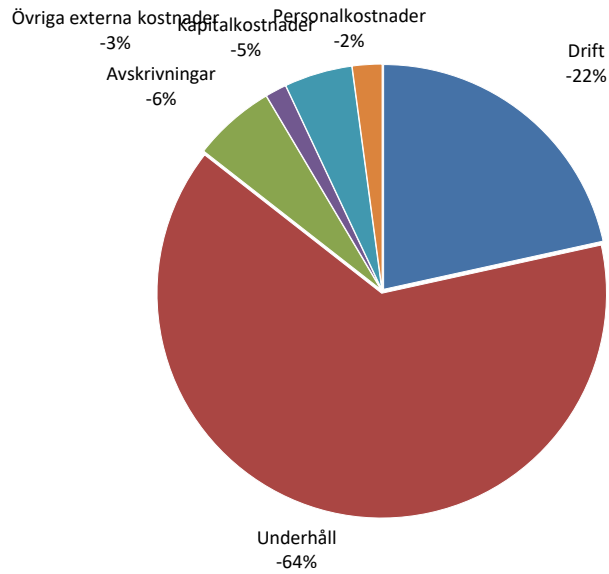
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-12 kl. 12:49:38

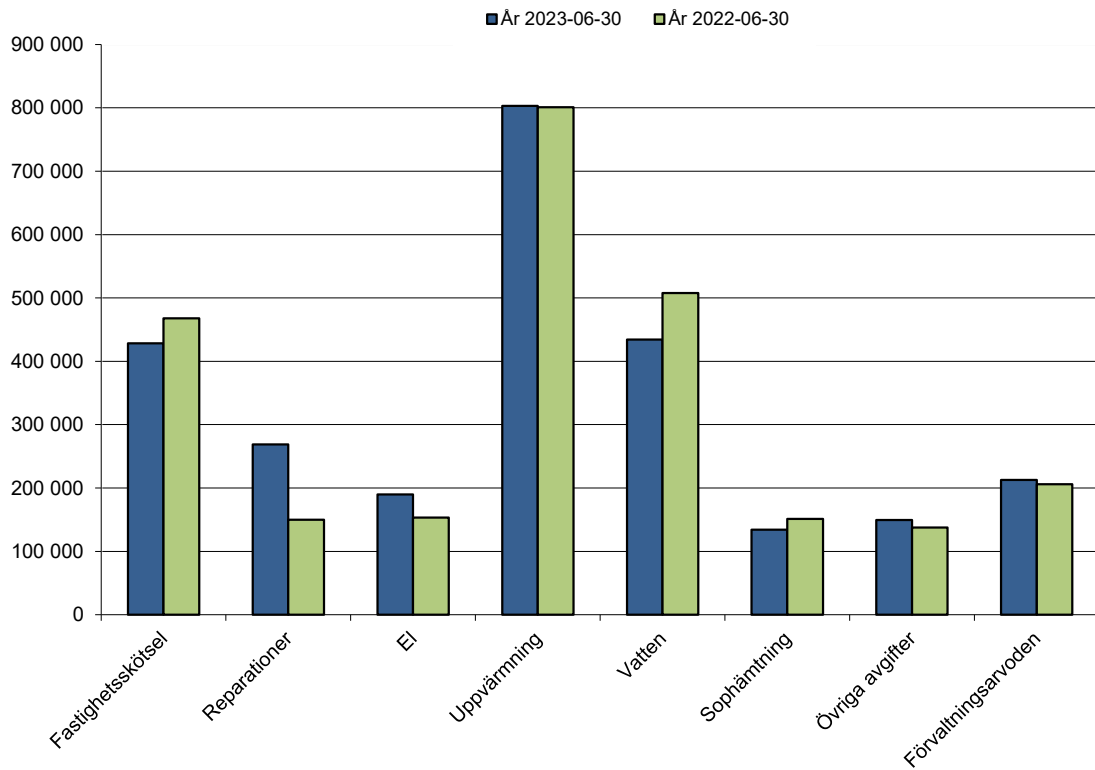




## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

## MÅL OCH VISIONER

Vårt mål är att våra medlemmar ska bo i en trygg och trivsamt förening där föreningens attraktionskraft ska utvecklas och stärkas. En vision är att alla medlemmar aktivt källsorterar, detta för att vi vill värna om miljön, vår ekonomi och kommande generationer.

## DET GODA BOENDET

- Att alla medlemmar aktivt verkar för att hålla fastigheten och dess markytor i gott skick.
- Att tillgodose våra medlemmars krav på ett gott och tryggt boende med hög trivselnivå.
- En god kommunikation med våra medlemmar.
- En långsiktig underhållsplan.

## 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.