



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Kärrsvik i Öckerö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kärrsvik i Öckerö med säte i Öckerö org.nr. 716444-9295 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Öckerö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Öckerö 1:744	1991-06-19	1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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 ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1267
Totalt 16 objekt		1267

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 6 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Erik Bjuhr	Ordförande	1997-05-06
Lars Erik Crona	Ledamot	2019-08-02
Lisbeth Ingeger Eliasson	Ledamot	2019-08-02
Roland Stahre	Ledamot	2021-06-26
Anna-Lena Jonsson	Ledamot	2019-08-02
David Albinsson	Ledamot	2017-12-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lisbeth Eliasson, Lars Erik Crona samt Lars Erik Bjuhr.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars Erik Crona, Lisbeth Ingeger Eliasson, Lars Erik Bjuhr, Roland Stahre, Anna-Lena Jonsson.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit: Berne Backman med Beryl Sörensson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Maria Engström (sammankallande) och Magnus Jonsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 16 medlemmar.

Extra stämma hölls 2022-06-20 angående Elbilsladdning samt IMD (inviduell mätning och debitering av el)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

Inför Räkenskapsåret har årsavgifterna ökats med 2 % och avgiften medför 881 kronor per kvadratmeter.

Vid budgetmöte i slutet av räkenskapsåret beslutades att höja avgifterna inför 2023 med 4 % från och med den 1 januari 2023. Avgifterna blir i genomsnitt 916 kronor per kvadratmeter.

Det har under året gjorts flera översyner av underhållsplanen. Dels har det som utförts rapporterats och justeringa avseende framtida planeringar har gjorts. Stadgeenlig besiktning har gjorts i samband med arbetet med underhållsplanen. Ytterligare särskilda besiktningar har gjorts för att göra vissa omplaneringar av underhållsarbeten.

Styrelsen har beslutat om att utföra årliga besiktningar av lek/gungställning, dessa ska ske i samband med arbetsdagar. Medlemmar i styrelsen har under arbetsdagar gjort besiktningen.

Föreningen har under året genomfört två arbetsdagar där området har snyggats upp och underhållsinsatser har utförts samt förberedande grundläggningsarbete för nytt gemensamt system med brevlådor.

Styrelsen har köpt in och monterat skåp med brevlådor.

Styrelsen har upphandlat installationer av uttag för laddning av elbilar och ladd hybrider. Arbetet påbörjades i juni och strax före årsskiftet kunde de tas i bruk. I samband med detta har styrelsen disponerat om föreningens parkeringsplatser utifrån medlemmarnas behov och önskemål om antalet parkeringsplatser. Prioriteringen utgick från att de som har behov av flera platser får dessa intill varandra. Styrelsen beslutade också att införa avgifter för samtliga parkeringsplatser, dessa träder i kraft först under 2023.

I samband med att brevlådorna installerades och att parkeringsplatserna ändrades beslutades i enlighet med stämmobeslut att biltrafik på området begränsas till enbart in och utfart vid särskilda behov.

Styrelsen har påbörjat byggnation av ny redskapsbod, placerad på gräsmattan norr om parkeringsplatserna. För arbetet anlitas Patrik Johansson Bygg AB med underentreprenörer. Byggnaden är byggd och en del arbeten både invändigt och utvändigt kvarstår och väntas slutföras under första delen av år 2023.

Nedan redovisas utförda underhållsinsatser som utförts av anlitate entreprenörer;

- Bytte av öppningsbara fönster i lägenheterna Sälvägen 21, 23, 27 och 29
- Vindskivor i papp har bytts till vindskivor av masonit på Sälvägen 21 och 23.
- Vindbräder och vindplåt har bytts på Sälvägen 21, 23, 27 och 29.
- Midjeplåt på fasad har bytts ut på Sälvägen 21, 23 och 29.
- Vattenrännor och stuprör har bytts på Sälvägen 21 och 23.
- Låda och plåtning av lådan har utförts för Aspiromatic på taket till Sälvägen 21/23.
- Franska balkongdörrar har demonterats och fönster samt ny fasadvägg har monterats på Sälvägen 21 och 23. I samband med detta har också en hel del fasadbräder blivit bytta.
- Vindbräder och plåtar på tak över entreer och kök har bytts på Sälvägen 21 och 23.
- Lägenhetsinnehavarna för Sälvägen 21, 27 och 29 har målat delar av sina fasader efter utförda underhållsarbeten. Lägenhetsinnehavarna för lägenheten 23 har målat om hela fasaden, dels efter att fönster och fasad har blivit utbytt.

Efter ovan utförda arbeten har medlemmar ur styrelsen forslat bort allt rivnings- och byggavfall transporterats till Återvinningsstationen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Förväntad framtida utveckling:

Under 2023 kommer uttag för laddning av elbilar bli färdigställda och besiktning av installationerna kommer att utföras. Stadseenlig besiktning genomförs och underhållsplan uppdateras.

Öppningsbara fönster på övre våningarna till lägenheterna 25 och 31 kommer att bytas ut och i samband med detta kommer en del av fasaden att bytas ut.

Vindskivor av papp kommer att bytas till masonit på lägenheterna Sälvägen 25, 27, 29 och 31.

Vindbräder och vindplåt kommer att bytas på lägenheterna Sälvägen 25 och 31.

Midjeplåt på fasad kommer att bytas ut på Sälvägen 5, 7, 9, 11, 13, 15, 19 och 31.

Vattenrännor och stuprör kommer att bytas på några av lägenheterna.

Franska balkongdörrar demonteras och ersätts med fönster och nya väggar samt fasadbräder i anslutning till detta bytas, det är planerat för lägenheten Sälvägen 31.

Lägenheter vars fasader blivit bytta har att måla delar av fasaderna på sina lägenheter.

Färdigställning av nybyggd redskapsbod sker under första delen av 2023. När den är inredd och klar kommer den gamla redskapsboden att rivras och forslas till återvinning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	272	218	263	260	254
Skuldsättning, kr/kvm	5 495	5 562	5 693	5 823	5 954
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	96	89	94	92	94
Driftskostnad, kr/kvm	468	512	450	437	406
Årsavgifter, kr/kvm	879	862	862	845	828
Totala intäkter, kr/kvm	848	844	830	812	796
Nettoomsättning, tkr	1 070	1 048	1 048	1 027	1 006
Resultat efter finansiella poster, tkr	-565	-294	-77	38	8
Soliditet, %	29	33	34	34	33

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 932 012	0	0	1 932 012
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 610 626	0	-465 864	1 144 762
S:a bundet eget kapital, kr	3 542 638	0	-465 864	3 076 774
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	353 566	-294 225	465 864	525 205
Årets resultat, kr	-294 225	294 225	-565 077	-565 077
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	59 341	0	-99 213	-39 872
S:a eget kapital, kr	3 601 979	0	-565 077	3 036 902

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 665 864 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	59 341
Årets resultat, kr	-565 077
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	665 864
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-39 872

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-39 872

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller initials below it.

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 069 860	1 047 995
Övriga rörelseintäkter	Not 2	4 969	21 960
Summa rörelseintäkter		1 074 829	1 069 955
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-424 047	-475 449
Underhållskostnader	Not 4	-665 864	-342 283
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 397	-173 490
Personalkostnader	Not 6	-200	-200
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-244 020	-228 538
Summa rörelsekostnader		-1 502 529	-1 219 960
Rörelseresultat		-427 700	-150 005
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 487	2 586
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-138 864	-146 806
Summa finansiella poster		-137 377	-144 220
Årets resultat	Not 10	-565 077	-294 225

J. L. 28. AM

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 9 479 798	9 488 894
Inventarier	Not 12 7 643	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 377 465	45 196
	9 864 906	9 534 090
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 500	500
	500	500
Summa anläggningstillgångar	9 865 406	9 534 590
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 9 813	4 889
Övriga fordringar	Not 16 269 194	348 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 278 756	46 967
	557 763	400 652
Kortfristiga placeringar	Not 18 0	1 100 000
Summa omsättningstillgångar	557 763	1 500 652
Summa tillgångar	10 423 168	11 035 242

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'J', 'L6', 'RS.', and other initials.

Balansräkning

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 932 012

1 932 012

Underhållsfond

1 144 762

1 610 626

3 076 7743 542 638*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

525 205

353 566

Årets resultat

-565 077

-294 225

-39 87259 341

Summa eget kapital

3 036 902**3 601 979**

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

6 856 760

6 962 752

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

105 992

84 742

Leverantörsskulder

59 030

62 635

Skatteskulder

11 761

19 302

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

197 729

200 012

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

154 995

103 821

529 507470 512

Summa skulder

7 386 267**7 433 264****Summa Eget kapital och skulder****10 423 168****11 035 242**



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 75 år.

Markanläggning

Laddboxar skrivs av på 15 år

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 507 881 kr (1 507 881 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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 113 864	1 092 000
Bruttoomsättning	1 113 864	1 092 000
Avsatt till inre fond	-44 004	-44 004
	1 069 860	1 047 996
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	4 969	21 960
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 680	14 857
Reparationer	92 252	115 359
El	27 817	26 589
Vatten	93 233	86 607
Sophämtning	38 463	41 638
Övriga avgifter	32 812	31 979
Förvaltningsarvoden	57 139	62 090
Övriga driftskostnader	80 651	96 330
	424 047	475 449
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	100 506
VVS	0	59 078
El och tele	23 958	0
Byggnad utvändigt	641 907	180 677
Markytor	0	2 022
	665 864	342 283
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	137 470	136 384
Medlemsavgifter	9 600	0
Övriga externa kostnader	21 327	37 106
	168 397	173 490
Not 6 Personalkostnader		
FORA	200	200
	200	200
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	226 575	226 575
Markanläggningar	15 534	0
Inventarier	1 911	1 963
	244 020	228 538
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	1 487	2 586
	1 487	2 586
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	138 549	146 446
Övriga finansiella kostnader	315	360
	138 864	146 806
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-565 077	-294 225
Avsättning till underhållsfond	-200 000	-137 000
Disposition ur underhållsfond	665 864	342 283
Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	-99 213	-88 942


J *Le* *ts* *PA* *m*


Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	12 195 121	12 195 121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 195 121	12 195 121
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 326 691	-3 100 116
Årets avskrivningar	-226 575	-226 575
Utgående avskrivningar	-3 553 266	-3 326 691
Bokfört värde byggnader	8 641 855	8 868 430
Markanläggningar		
Årets investeringar	233 013	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 013	0
Årets avskrivningar	-15 534	0
Utgående avskrivningar	-15 534	0
Bokfört värde markanläggningar	217 479	0
Bokfört värde mark	620 464	620 464
Bokfört värde byggnader och mark	9 479 798	9 488 894
Taxeringsvärde för Öckerö 1:744		
Byggnad - bostäder	13 344 000	13 344 000
Mark - lokaler	18 816 000	18 816 000
Taxeringsvärde totalt	32 160 000	32 160 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	13 823 000	13 823 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	73 892	73 892
Årets investeringar	9 554	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 446	73 892
Ingående avskrivningar	-73 892	-71 929
Årets avskrivningar	-1 911	-1 963
Utgående avskrivningar	-75 803	-73 892
Bokfört värde	7 643	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Nya förråd	329 714	45 196
IMD	47 751	0
Pågående nyanläggningar	377 465	45 196
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500


Handwritten signatures and initials in blue ink, including "L6", "AN", "RS", and "M".


Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 15 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	4 844	4 889			
Övriga kundfordringar	4 969	0			
	9 813	4 889			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	255 846	333 110			
Skattekonto	13 348	15 686			
	269 194	348 796			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	49 490	46 628			
Upplupna intäkter	229 266	339			
	278 756	46 967			
Not 18 Kortfristiga placeringar					
HSB Fastränteplacering	0	1 100 000			
	0	1 100 000			
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Swedbank Hypotek	2754605240	1,60%	2031-12-22	2 608 533	85 000
Swedbank Hypotek	2854196637	2,18%	2028-09-25	4 354 219	20 992
				6 962 752	105 992
					Nästa års amortering beräknas uppgå till
					105 992
					Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut
					105 992
					Långfristiga skulder exklusive kortfristig del
					6 856 760
					Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till
					6 432 792
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Inre fond	197 729	200 012			
	197 729	200 012			
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader	10 877	7 565			
Ovriga upplupna kostnader	47 369	18 653			
Förutbetalda hyror och avgifter	96 749	77 603			
	154 995	103 821			


Öckerö 7, 4 2023



 Anna-Lena Jonsson


 David Albinsson


 Lars Erik Bjühr


 Lars Erik Crona


 Lisbeth Ingeger Eliasson


 Roland Stahre

Vår revisionsberättelse har 23.04.13 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Berne Backman
 Av föreningen vald revisor


 Susanne Andersson
 BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kärrsvik i Öckerö, org.nr. 716444-9295

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kärrsvik i Öckerö för räkenskapsåret 2022.

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 31 december 2022 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 Bostadsrättsförening Kärrsvik i Öckerö för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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.

Öckerö den 13/4 2023

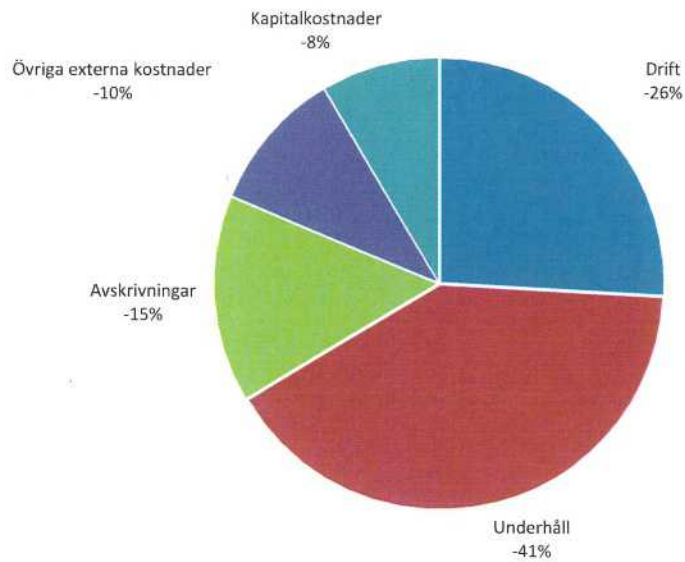


.....
Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

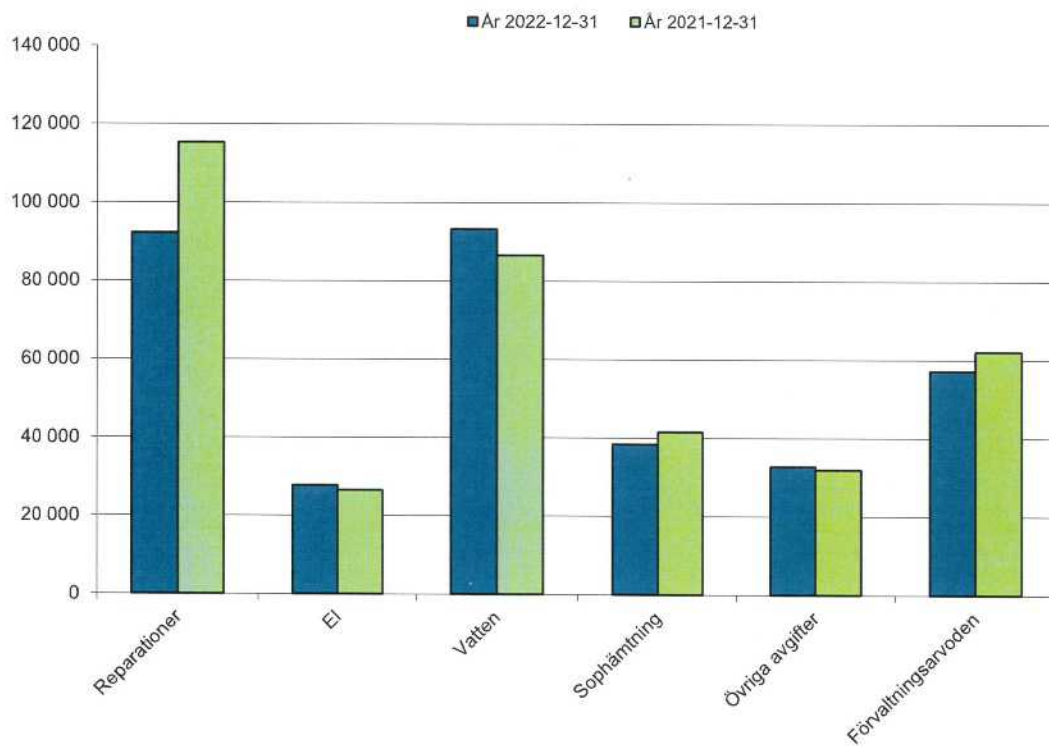


.....
Berne Backman
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

Banktillgodehavanden 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 stadgarna 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

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

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 står något i årsredovisningen.