



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Moränåsen i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Moränåsen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716447-6447 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-08-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bagaregården 32:8	1987-10-09	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lägenheter (hyresrätt)	27
2	lokaler (hyresrätt)	359
49	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3433
33	garageplatser	396
4	p-platser	0
Totalt 89 objekt		4215

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 3 st 1 rok, 33 st 2 rok, 11 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ingemar Bremling	Ordförande
Karl Gunnar Andersson	Ledamot
Gun Truedson	Ledamot
Bo Dissler	Ledamot
Gunnar Hermansson	Ledamot
Mats Björkström	Ledamot
Anette Sjöberg	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Dissler.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gun Truedson, Bo Dissler, Ingemar Bremling och Gunnar Hermansson.

Revisorer har varit: Kjell Skarström med Ulf Petersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Barbro Berglund (sammankallande) samt Betty Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27 På stämman deltog 43 medlemmar varav 37 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Senast vi höjde var 2016. Det är det ökade kostnadsläget samt ökande räntekostnader som orsakade höjningen.

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 22-05-13.

- Föreningens medlemmar utför numera snöjöningen i egen regi
- Byte av termostat och ventil, till samtliga radiatorer i hela fastigheten.
- OVK besiktningen är nu avslutad och godkänd
- Reparation av garagegolv
- Frånluftsfläkt med tillhörande reglerutrustning är utbytt i Kransen 2A.

Stämman beslöt 2023 att ersätta medlemmar med 250 kr/tim för arbete som utförs för föreningen. Dessa utgifter bokförs som "löner och andra kostnader" under Personalkostnader och inte där de skulle bokförts om de fakturerats av en annan firma. Detta medför att personalkostnaderna har ökat mycket jämfört med 2022 men totalkostnaden för det utförda arbetet har minskat väsentligt, till exempel byte av termostat och ventil på radiatorerna.

Större genomförda åtgärder sedan föreningen startade:

- Genomgripande underhåll av hissarna
- Tre st lokaler har byggts om till lägenheter

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de kommande åren:

- Översyn och repararation av fogarna på de inglasade balkongerna
- I övrig följa underhållsplanen där det bla ligger målning och stuprör m.m.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	275	395	400	329	337
Skuldsättning, kr/kvm	3 587	3 770	4 544	5 168	5 758
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 991	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	7	8
Energikostnad, kr/kvm	169	154	162	139	138
Årsavgifter, kr/kvm	872	830	826	821	816
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	973	935	916	882	876
Nettoomsättning, tkr	3 703	3 602	3 542	3 408	3 332
Resultat efter finansiella poster, tkr	45	716	235	135	738
Soliditet, %	60	59	52	49	44

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I år är även internetavg inräknad i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	10 544 392	0	0	10 544 392
Upplåtelseavgifter, kr	4 158 615	0	0	4 158 615
Underhållsfond, kr	4 896 254	0	261 009	5 157 263
S:a bundet eget kapital, kr	19 599 261	0	261 009	19 860 270
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 006 641	716 232	-266 009	2 461 865
Årets resultat, kr	716 232	-716 232	45 135	45 135
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 722 873	0	-220 874	2 507 000
S:a eget kapital, kr	22 322 134	0	40 135	22 367 270

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 750 000 kr samt ianspråktagande skett med 488 991 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	2 722 873
Årets resultat, kr	45 135
Reservation till underhållsfond, kr	-750 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	488 991
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 506 999

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 506 999

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 702 855	3 602 020
Övriga rörelseintäkter	Not 2	11 455	19 213
Summa rörelseintäkter		3 714 310	3 621 234
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 693 459	-1 666 592
Underhållskostnader	Not 4	-488 991	-293 677
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 649	-150 979
Personalkostnader	Not 6	-218 330	-104 384
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-514 622	-518 087
Summa rörelsekostnader		-3 124 051	-2 733 719
Rörelseresultat		590 259	887 514
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	54 497	9 343
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-599 621	-180 625
Summa finansiella poster		-545 124	-171 282
Årets resultat	Not 10	45 135	716 232

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 33 880 977

34 347 530

Inventarier

Not 12 85 398

133 467

33 966 375

34 480 997

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

33 966 875**34 481 497****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 0

3 998

Övriga fordringar

Not 15 1 041 796

1 216 169

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 183 908

150 234

1 225 704

1 370 401

Kortfristiga placeringar

Not 17 2 000 000

2 000 000

Kassa och bank

30 323

11 665

Summa omsättningstillgångar

3 256 026**3 382 066****Summa tillgångar****37 222 902****37 863 564**

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	14 703 007	14 703 007
Underhållsfond	5 157 263	4 896 254
	<u>19 860 270</u>	<u>19 599 261</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 461 864	2 006 641
Årets resultat	45 135	716 232
	<u>2 506 999</u>	<u>2 722 873</u>
Summa eget kapital	22 367 270	22 322 134
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	0
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	13 700 000	14 600 000
Leverantörsskulder	403 744	194 300
Skatteskulder	6 395	15 208
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	78 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	658 770
	<u>14 855 632</u>	<u>15 541 429</u>
Summa skulder	14 855 632	15 541 429
Summa Eget kapital och skulder	37 222 902	37 863 564

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	45 135	716 232
Avskrivningar	514 622	518 087
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	559 757	1 234 319
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 028	27 977
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	214 203	23 981
Kassaflöde från löpande verksamhet	781 988	1 286 277
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-900 000	-3 000 000
Inbetalda insatser	0	1 290 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-900 000	-1 710 000
Årets kassaflöde	-118 012	-423 723
Likvida medel vid årets början	3 190 269	3 613 993
Likvida medel vid årets slut	3 072 258	3 190 269

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 100 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 14 201 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 912 652	2 893 196
Årsavgifter, internet	91 140	89 985
Hyror	690 323	605 090
Elintäkter	7 200	5 710
Övriga intäkter	1 540	8 039
	3 702 855	3 602 020
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	11 455	19 213
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokavård	354 825	287 311
Reparationer	200 534	199 986
El	115 893	115 162
Uppvärmning	399 782	383 152
Vatten	129 718	99 123
Sophämtning	56 709	63 272
Övriga avgifter	194 487	181 905
Förvaltningsarvoden	106 044	120 145
Övriga driftskostnader	135 468	216 536
	1 693 459	1 666 592
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	439 149	39 325
El och tele	0	253 627
Byggnad utvändigt	49 842	0
Styr och övervakning	0	725
	488 991	293 677
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	120 311	116 881
Medlemsavgifter	23 700	23 700
Övriga externa kostnader	64 638	10 398
	208 649	150 979
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	59 940	50 000
Sammanträdesersättningar	34 000	26 000
Revisorsarvode	8 000	7 500
Löner och andra ersättningar	94 266	5 500
Sociala kostnader	21 374	12 684
Kurser och konferenser	750	2 700
	218 330	104 384
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	466 553	466 553
Inventarier	48 069	51 534
	514 622	518 087
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	112	47
Övriga ränteintäkter	54 385	9 296
	54 497	9 343
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	596 222	179 125
Övriga finansiella kostnader	3 399	1 500
	599 621	180 625
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	45 135	716 232
Avsättning till underhållsfond	-750 000	-750 000
Disposition ur underhållsfond	488 991	293 677
Resultat efter underhållspåverkan	-215 874	259 909

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	44 304 845	44 304 845
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 304 845	44 304 845
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 512 315	-13 045 762
Årets avskrivningar	-466 553	-466 553
Utgående avskrivningar	-13 978 868	-13 512 315
Bokfört värde byggnader	30 325 977	30 792 530
Bokfört värde mark	3 555 000	3 555 000
Bokfört värde byggnader och mark	33 880 977	34 347 530
Taxeringsvärde för Bagaregården 32:8		
Byggnad - bostäder	47 000 000	47 000 000
Byggnad - lokaler	2 692 000	2 692 000
	49 692 000	49 692 000
Mark - bostäder	50 000 000	50 000 000
Mark - lokaler	1 553 000	1 553 000
	51 553 000	51 553 000
Taxeringsvärde totalt	101 245 000	101 245 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	382 833	382 833
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	382 833	382 833
Ingående avskrivningar	-249 366	-197 832
Årets avskrivningar	-48 069	-51 534
Utgående avskrivningar	-297 435	-249 366
Bokfört värde	85 398	133 467
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	0	3 998
	0	3 998
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 041 935	1 178 604
Skattekonto	-139	37 565
	1 041 796	1 216 169
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	153 716	142 828
Förperiodiserade fakturor		0
Upplupna intäkter	17 633	7 406
	171 349	150 234

Noter

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-09-06	2024-09-06	12 mån	3,75%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-12-06	2024-03-06	3 mån	3,60%	500 000
HSB Göteborg HSB	2023-10-06	2024-04-06	6 mån	3,60%	500 000
					2 000 000
Fastränteplacering				2 000 000	2 000 000
				2 000 000	2 000 000

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	32125530	4,68%	2024-03-28	4 400 000	0
SE-Banken Bolån	32125573	4,62%	2024-03-28	1 300 000	400 000
SE-Banken Bolån	32125581	4,68%	2024-03-28	8 000 000	0
				13 700 000	400 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					400 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					13 300 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					13 700 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 700 000

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	3 600	0
Arbetsgivaravgifter	1 751	0
Mervärdesskatt	20 408	20 562
Ovriga kortfristiga skulder	52 589	52 589
	78 348	73 151

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	5 337	2 836
Ovriga upplupna kostnader	229 982	243 153
Förutbetalda hyror och avgifter	431 826	412 781
	667 145	658 770

Denna årsredovisning är digitalt signerad
Göteborg

Anette Sjöberg

Bo Dissler

Gun Truedson

Gunnar Hermansson

Ingemar Bremling

Karl Gunnar Andersson

Mats Björkström

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

Kjell Skarström
Av föreningen vald revisor

Jesper Andreasson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Moränåsen i Göteborg, org.nr. 716447-6447

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Moränåsen i Göteborg för räkenskapsåret 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Morånåsen i Göteborg för räkenskapsåret 2023 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 trygghetssätt.

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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Skarström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

INGEMAR BREMLING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 10:00:17



KARL GUNNAR ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 18:50:53



MATS BJÖRKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 10:45:26



ANETTE SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 07:46:52



GUN TRUEDSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 09:39:36



GUNNAR HERMANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 19:06:08



BO DISSLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 21:16:09



KJELL SKARSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-24 kl. 16:17:52



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 08:46:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

KJELL SKARSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-24 kl. 17:04:10



JESPER ANDRÉASSON

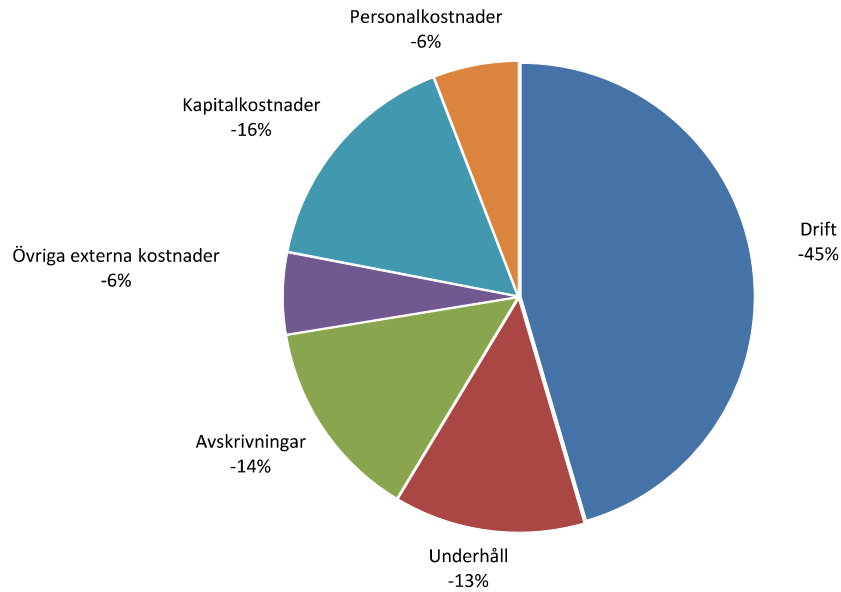
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 08:47:28

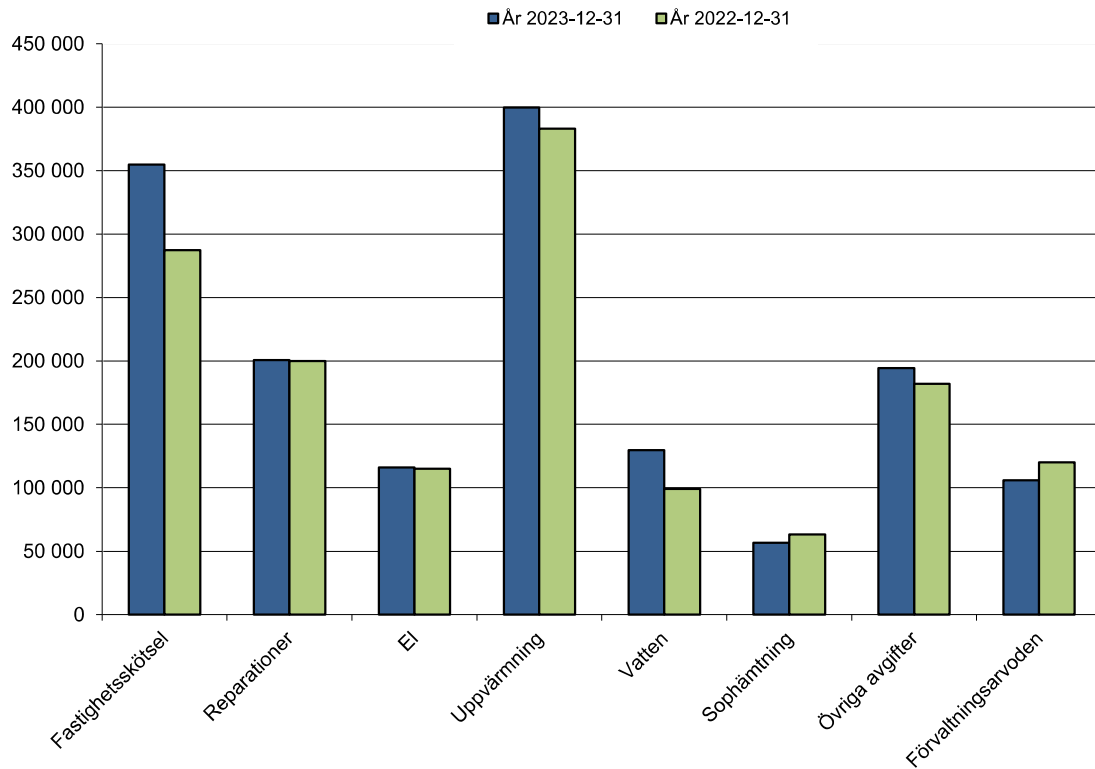


HSB – där möjligheterna bor

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 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.