



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Umbra i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Umbra i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716409-5742 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brämaregården 36:5	1978-05-12	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 400
32	garageplatser	0
3	MC/mopedplatser	0
Totalt 103 objekt		4 400

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 14 st 2 rok, 31 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Brämaregården GA:22	G:A	717913-4809	6584 / 182204	Sopsug

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ingrid Hallengren	Ordförande
Fredrik Jyborn	Ledamot
Mary-Ann Chang	Ledamot
My Trinh	Ledamot (t o m 2024-02-21)
Philip Gärdhagen	Ledamot
Filip Eliasson	Ledamot
Kees Barten	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingrid Hallengren, Fredrik Jyborn samt Mary-Ann Chang.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingrid Hallengren, Fredrik Jyborn och Filip Eliasson.

Revisorer har varit: Natalie Landén med Gustaf Jarlert som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sven-Erik Grönlund (sammanställande) och Jaana Masoumzadeh, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-15. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2023-09-27. Ärendet på stämman var antagandet av nya normalstadgar. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-07-01 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 2023-02-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större åtgärder.

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

Inga större åtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 100 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 100.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	292	320	240	149	105
Skuldsättning, kr/kvm	14 328	14 400	14 584	14 718	14 839
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 328	14 400	14 584	14 718	14 839
Räntekänslighet, %	16	19	21	22	24
Energikostnad, kr/kvm	151	131	143	145	142
Årsavgifter, kr/kvm	923	780	709	675	614
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	77	75	75	73
Totala intäkter, kr/kvm	1 033	1 008	948	900	844
Nettoomsättning, tkr	4 544	4 436	4 171	3 958	3 713
Resultat efter finansiella poster, tkr	-365	-140	-528	-1 031	-1 104
Soliditet, %	68	68	67	67	67

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.

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.

Upplysning av förlust:

Föreningen redovisar i år ett underskott som i huvudsak har uppstått på grund av stora årliga avskrivningar på fastigheten, vilka inte är likviditetspåverkande. Föreningen har ett positivt kassaflöde och ser löpande över sina intäkter och kostnader. På grund av ökade kostnader beslutades om en höjning av årsavgiften fr o m 1/7 2024 med 4%.

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	147 484 000	0	0	147 484 000
Underhållsfond, kr	2 255 787	0	340 012	2 595 799
S:a bundet eget kapital, kr	149 739 787	0	340 012	150 079 799
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 453 984	-140 387	-340 012	-12 934 383
Årets resultat, kr	-140 387	140 387	-365 195	-365 195
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 594 371	0	-705 207	-13 299 578
S:a eget kapital, kr	137 145 416	0	-365 195	136 780 221

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 159 988 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	-12 594 370
Årets resultat, kr	-365 195
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	159 987
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-13 299 578

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-13 299 578
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 543 692	4 436 292
Övriga rörelseintäkter		0	3 996
Summa Rörelseintäkter		4 543 692	4 440 288
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 290 897	-1 965 603
Övriga externa kostnader	Not 4	-69 005	-43 346
Personalkostnader	Not 5	-126 609	-102 068
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 488 420	-1 488 420
Summa Rörelsekostnader		-3 974 932	-3 599 437
Rörelseresultat		568 760	840 851
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 262	10 157
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-981 218	-991 395
Summa Finansiella poster		-933 956	-981 238
Resultat efter finansiella poster		-365 195	-140 387
Resultat före skatt		-365 195	-140 387
Årets resultat		-365 195	-140 387

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	197 810 003	199 298 423
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		197 810 003	199 298 423
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		197 810 503	199 298 923

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 527	2
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 079 727	667 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		442 968	441 770
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 558 222	1 109 601
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 460 000	1 050 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 460 000	1 050 000
Summa Omsättningstillgångar		3 018 222	2 159 601
Summa Tillgångar		200 828 725	201 458 524

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	147 484 000	147 484 000
Fond för yttre underhåll	2 595 799	2 255 787
Summa Bundet eget kapital	150 079 799	149 739 787
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-12 934 382	-12 453 984
Årets resultat	-365 195	-140 387
Summa Ansamlad förlust	-13 299 578	-12 594 370
Summa Eget kapital	136 780 221	137 145 417

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	43 976 000	62 901 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		43 976 000	62 901 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 065 000	634 000
Leverantörsskulder		322 227	208 230
Skatteskulder		235	3 491
Övriga kortfristiga skulder		8 980	8 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		676 062	557 803
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		20 072 504	1 412 107
Summa Skulder		64 048 504	64 313 107
Summa Eget kapital och skulder		200 828 725	201 458 524



KASSAFLÖDESANALYS	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	568 760	840 851
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 488 420	1 488 420
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 488 420	1 488 420
Erhållen ränta	14 468	10 157
Erlagd ränta	-864 960	-991 700
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 206 689	1 347 728
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 316	-50 972
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	113 139	-40 187
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	110 823	-91 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 317 512	1 256 569
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-494 000	-634 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-494 000	-634 000
Årets kassaflöde	823 512	622 569
Likvida medel vid årets början	1 715 578	1 093 009
Likvida medel vid årets slut	2 539 090	1 715 578

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av 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:

120 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

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

oförändrat

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 604 248	3 432 576
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	280 056	340 815
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	178 704	178 704
	Hyror garage och parkeringsplatser	498 000	496 250
	Hyror övrigt	19 600	16 800
	Övriga primära intäkter	67 549	40 897
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 648 157	4 506 042
	Hyresbortfall	-104 465	-69 750
	<i>Summa</i>	-104 465	-69 750
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 543 692	4 436 292
Not 3	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-829 856	-781 686
	Snö och halk-bekämpning	-23 238	-4 188
	Reparationer	-160 783	-112 355
	Planerat underhåll	-159 988	-60 970
	El	-240 587	-214 977
	Uppvärmning	-325 737	-276 857
	Vatten	-96 769	-84 518
	Fastighetsförsäkring	-41 985	-40 648
	Kabel-TV och bredband	-164 566	-169 026
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-30 760	-30 760
	Förvaltningsavtalskostnader	-216 629	-189 618
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 290 897	-1 965 603
Not 4	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-400
	Administrationskostnader	-23 169	-9 751
	Extern revision	-11 500	-11 375
	Konsultkostnader	0	-4 125
	Medlemsavgifter	-29 394	-14 706
	Föreningsverksamhet	-503	-799
	Övriga förvaltningskostnader	-4 439	-2 190
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-69 005	-43 346

Not 5	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-90 000	-75 000
	Revisionsarvode	-2 100	-2 100
	Övriga arvoden	-4 000	-1 998
	Sociala avgifter	-30 509	-22 970
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-126 609	-102 068
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-980 248	-991 055
	Övriga räntekostnader	-970	-340
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-981 218	-991 395
Not 7	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	178 610 415	178 610 415
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 000 000	32 000 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	210 610 415	210 610 415
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 311 992	-9 823 572
	Årets avskrivningar	-1 488 420	-1 488 420
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 800 412	-11 311 992
	<i>Utgående redovisat värde</i>	197 810 003	199 298 423
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	106 000 000	106 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 076 000	3 076 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	149 076 000	149 076 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	67 767 000	67 767 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	67 767 000	67 767 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 079 090	665 578
	Skattekonto	637	2 250
	Summa Övriga fordringar	1 079 727	667 828

Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-06-30			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank Hypotek	2,35%	2028-03-24	21 701 000	74 000
	SBAB	1,74%	2025-02-12	18 931 000	500 000
	Nordea Hypotek AB	0,61%	2026-03-30	22 409 000	60 000
				63 041 000	634 000
	Långfristig del			43 976 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			134 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			18 931 000	
	Kortfristig del			19 065 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			634 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 536 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,55%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Umbra i Göteborg, org.nr. 716409-5742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Umbra i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01–2024-06-30.

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 2024 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. Revisorenas 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 Umbra i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01--2024-06-30 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 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Natalie Landén
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Umbra i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGRID HALLENGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-02 kl. 08:36:02



HANS FREDRIK JYBORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-02 kl. 07:21:28



NUO XIN MARY-AN CHANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-03 kl. 13:47:16



FILIP ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-01 kl. 17:18:40



KEES BARTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-02 kl. 10:14:14



PHILIP GÄRDHAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-02 kl. 08:24:11



NATALIE LANDÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-09 kl. 18:33:40



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 10:35:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Umbra i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NATALIE LANDÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-09 kl. 18:38:59



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 10:35:27



HSB – där möjligheterna bor

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.