



# ÅRSREDOVISNING 2021/2022

HSB Brf Gamla Lundby



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gamla Lundby i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716409-5767 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

### 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 1976.

Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kyrkbyn 18:10	1977-03-29	1952
Kyrkbyn 19:11	1977-03-29	1952

**Totalt 2 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Moderna försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	192
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2839
5	garageplatser	0
22	p-platser	0
<b>Totalt 80 objekt</b>		<b>3031</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 22 st 2 rok, 15 st 3 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annica Tisell	Ordförande	2019-11-18	
Olof Rydell	Ledamot	2015-12-04	
Oskar Holm	Ledamot	2019-02-19	
Erna Velic	Ledamot	2021-11-19	
Martin Köhlerstrand	Ledamot	2021-11-19	
Patrik Andersson	Ledamot	2017-11-17	2021-12-23
Jennifer Adejumo	Ledamot	2021-11-19	
Fabian Ström	Ledamot	2019-11-18	
Knud Thomsen	Suppleant	2019-11-18	2021-11-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Olof Rydell, Martin Köhlerstrand och Erna Velic .

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Annica Tisell, Martin Köhlerstrand, Patrik Andersson, Fabian Ström och Anders Niklasson två i förening.

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

Valberedning har varit: Mario Skergat (sammankallande) samt Lennart Johansson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-18. På stämman deltog 23 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 stadgar den 2021-01-27.

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

Renovering av Föreningslokalen.

Relining av stammar i bottenplattorna i båda fastigheterna.

Statusbesiktning av båda skyddsrummen har genomförts.



I övrigt har inga större renoveringar eller investeringar gjorts.

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

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

- Målning av källare planeras till 2022/2023
- Takbyte planeras till perioden 2023/24
- Konvertering av en verksamhetslokal till två mindre lägenheter 2022/2023
- Möjlighet till laddplatser för elbilar ska ses över.
- Radonmätning ska genomföras under hösten 2022.

Styrelsen förutspår en fortsatt stabil utveckling av föreningen. Vi har en väl fungerande underhållsplanering som följs upp årligen.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	240	134	243	320	300
Skuldsättning, kr/kvm	3 211	3 305	3 399	3 493	3 587
Räntekänslighet, %	4	6	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	182	161	148	145	159
Driftskostnad, kr/kvm	420	392	332	588	343
Årsavgifter, kr/kvm	770	762	759	759	759
Totala intäkter, kr/kvm	757	629	659	748	745
Nettoomsättning, tkr	2 294	1 903	1 998	2 267	2 258
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 321	125	-2 078	-564	694
Soliditet, %	38	42	31	42	43

**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: I 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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 081 806	0	0	1 081 806
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 909 543	0	0	1 909 543
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 071 919	0	-1 244 850	1 827 069
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 063 268</b>	<b>0</b>	<b>-1 244 850</b>	<b>4 818 418</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 945 636	124 988	1 244 850	3 315 474
Årets resultat, kr	124 988	-124 988	-1 321 066	-1 321 066
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 070 624</b>	<b>0</b>	<b>-76 216</b>	<b>1 994 408</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 133 892</b>	<b>0</b>	<b>-1 321 066</b>	<b>6 812 826</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 521 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 765 850 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	2 070 624
Årets resultat, kr	-1 321 066
Reservation till underhållsfond, kr	-521 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 765 850
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 994 408</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 994 408</b>

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
		<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 294 328	1 902 730
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	3 025
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 294 328</b>	<b>1 905 755</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 136 587	-1 064 512
Underhållskostnader	Not 4	-1 765 850	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 345	-123 817
Personalkostnader	Not 6	-214 301	-216 049
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-281 652	-281 544
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 534 735</b>	<b>-1 685 921</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 240 407</b>	<b>219 834</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	269	199
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-80 928	-95 045
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-80 659</b>	<b>-94 846</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 321 066</b>	<b>124 988</b>

P



<b>Balansräkning</b>		<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	13 834 044	14 115 696
Inventarier	Not 12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	192 205	0
		<u>14 026 250</u>	<u>14 115 696</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>14 026 750</b>	<b>14 116 196</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 15	2 038	5 810
Övriga fordringar	Not 16	3 751 388	5 061 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	77 901	79 327
		<u>3 831 327</u>	<u>5 147 099</u>
Summa omsättningstillgångar		<b>3 831 327</b>	<b>5 147 099</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>17 858 077</b>	<b>19 263 295</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 991 349	2 991 349
Underhållsfond	1 827 069	3 071 919
	<u>4 818 418</u>	<u>6 063 268</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 315 474	1 945 636
Årets resultat	-1 321 066	124 988
	<u>1 994 408</u>	<u>2 070 624</u>
Summa eget kapital	<b>6 812 826</b>	<b>8 133 892</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 7 295 910	5 918 677
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 437 611	4 099 480
Leverantörsskulder	115 193	96 839
Skatteskulder	2 932	4 917
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 737 857	749 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 455 748	259 751
	<u>3 749 341</u>	<u>5 210 726</u>
Summa skulder	<b>11 045 251</b>	<b>11 129 403</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>17 858 077</b>	<b>19 263 295</b>

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 100 år.

**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 eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 11 948 084 kr (11 948 084 kr).

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har haft en anställd i begränsad omfattning under året.

Noter	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 185 056	1 802 911
Hyror	166 604	158 079
Övriga intäkter	6 664	5 736
Bruttoomsättning	2 358 324	1 966 726
Avsatt till inre fond	-63 996	-63 996
	<b>2 294 328</b>	<b>1 902 730</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	0	3 025
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	7 174	7 984
Reparationer	58 775	132 164
El	101 590	65 607
Uppvärmning	301 126	296 252
Vatten	148 441	125 700
Sophämtning	74 837	74 832
Övriga avgifter	146 839	143 820
Förvaltningsarvoden	118 030	106 502
Övriga driftskostnader	179 776	111 650
	<b>1 136 587</b>	<b>1 064 512</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
VVS	1 602 550	0
Utrustning	163 300	0
	<b>1 765 850</b>	<b>0</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	83 880	82 550
Medlemsavgifter	24 300	24 150
Övriga externa kostnader	28 165	17 117
	<b>136 345</b>	<b>123 817</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sammanträdesersättningar	20 700	27 900
Revisorsarvode	2 000	2 000
Sociala kostnader	45 511	45 473
Kurser och konferenser	5 916	0
	<b>134 127</b>	<b>135 373</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	78 671	80 441
Sociala kostnader	771	10
Pensionskostnader och förpliktelser	733	224
	<b>80 175</b>	<b>80 675</b>
	<b>214 301</b>	<b>216 049</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	281 652	281 544
	<b>281 652</b>	<b>281 544</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	269	199
	<b>269</b>	<b>199</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	80 002	94 685
Övriga finansiella kostnader	926	360
	<b>80 928</b>	<b>95 045</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	-1 321 066	124 988
Avsättning till underhållsfond	-521 000	-521 000
Disposition ur underhållsfond	1 765 850	0
Resultat efter underhållspåverkan	-76 216	-396 012

Noter	2022-06-30	2021-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	19 973 729	18 577 892
Årets investeringar	0	1 395 837
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 973 729	19 973 729
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 367 633	-6 086 089
Årets avskrivningar	-281 652	-281 544
Utgående avskrivningar	-6 649 285	-6 367 633
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>13 324 444</b>	<b>13 606 096</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>509 600</b>	<b>509 600</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>13 834 044</b>	<b>14 115 696</b>
Taxeringsvärde för Kyrkbyn 18:10, 19:10		
Byggnad - bostäder	30 800 000	25 800 000
Byggnad - lokaler	495 000	518 000
	31 295 000	26 318 000
Mark - bostäder	19 600 000	19 400 000
Mark - lokaler	298 000	442 000
	19 898 000	19 842 000
Taxeringsvärde totalt	51 193 000	46 160 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	19 193 800	19 193 800
Varav frigjorda	1 175 800	1 175 800
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	81 976	81 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 976	81 976
Ingående avskrivningar	-81 976	-81 976
Utgående avskrivningar	-81 976	-81 976
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Pågående nyanläggningar	192 205	0
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500


Noter	2022-06-30	2021-06-30			
<b>Not 15 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar	2 038	5 810			
	<b>2 038</b>	<b>5 810</b>			
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 683 650	4 991 075			
Skattekonto	62 738	65 887			
Övrigt	5 000	5 000			
	<b>3 751 388</b>	<b>5 061 962</b>			
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	77 901	79 327			
	<b>77 901</b>	<b>79 327</b>			
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea Hypotek AB	39758220764	0,70%	2024-09-18	3 814 844	48 144
SE-Banken Bolån	35846514	* 0,79%	2023-02-28	2 260 675	107 700
Stadshypotek	565159	0,85%	2024-03-01	2 496 610	35 672
Stadshypotek	617444	0,86%	2025-09-30	1 161 392	93 120
				9 733 521	284 636
					284 636
Nästa års amortering beräknas uppgå till					284 636
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					2 152 975
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					2 437 611
					<b>7 295 910</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 310 341
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt	1 063	996			
Arbetsgivaravgifter	2 121	2 082			
Mervärdesskatt	0	5 586			
Inre fond	734 673	741 075			
	<b>737 857</b>	<b>749 739</b>			
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader	1 212	329			
Övriga upplupna kostnader	283 979	63 764			
Förutbetalda hyror och avgifter	170 557	195 658			
	<b>455 748</b>	<b>259 751</b>			

Göteborg <sup>22</sup>/<sub>9</sub> 2022

  
Annica Tisell


  
Erna Velic

  
Fabian Ström


  
Jennifer Adejumo

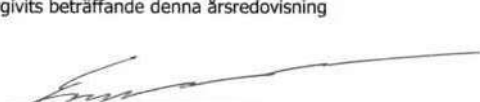
  
Martin Köhlerstrand

  
Olof Rydell

  
Oskar Holm

Vår revisionsberättelse har <sup>4/10</sup>/<sub>-</sub> 2022 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Magnus Eriksson  
Av föreningen vald revisor

  
Emil Persson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gamla Lundby i Göteborg, org.nr. 716409-5767

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gamla Lundby i Göteborg för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 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 revisionsred i Sverige. Revisorerans 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

EP

## 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 Gamla Lundby i Göteborg för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 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 trygghande 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.

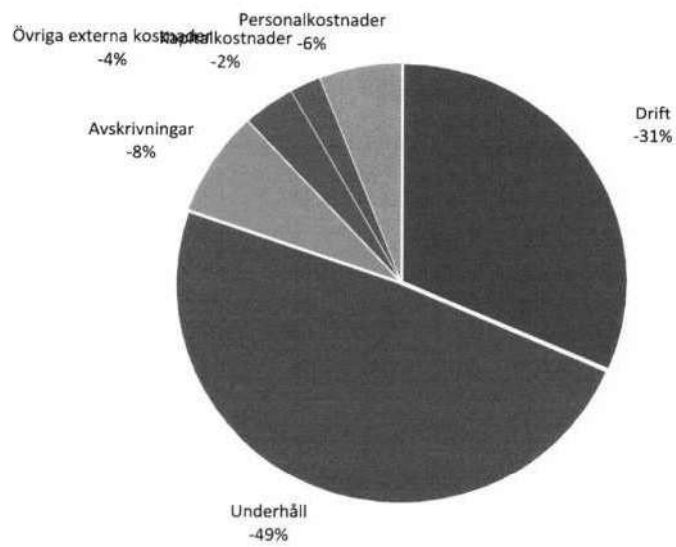
Göteborg den 4/10 2022

  
Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

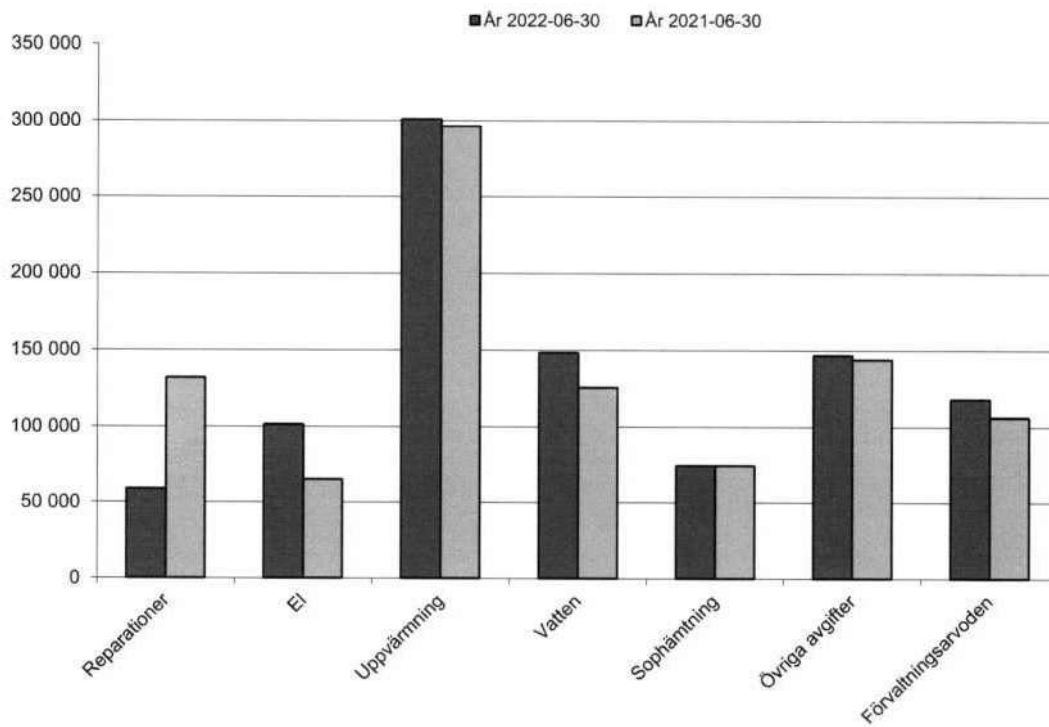
  
Magnus Eriksson  
Av föreningen vald revisor



## 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 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 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 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 står något i årsredovisningen.