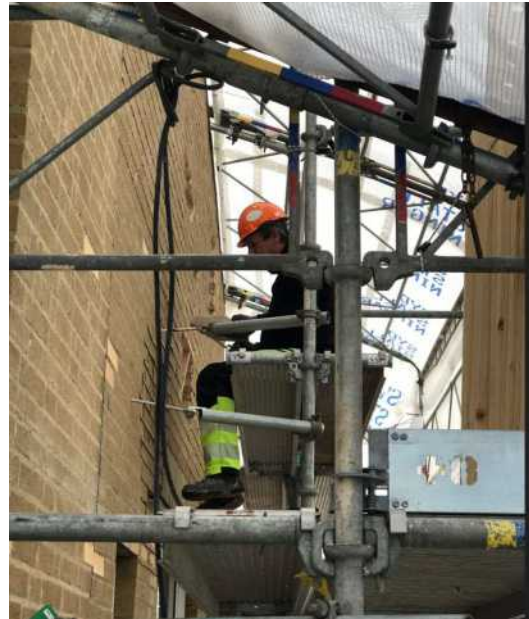




ÅRSREDOVISNING 2022 HSB Brf Vörten



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vörten i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716443-9627 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stampen 26:3	1985-11-08	1988

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	143
89	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7360
49	garageplatser, inklusive MC-platser	0
Totalt 140 objekt		7503

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 2 rok, 24 st 3 rok, 20 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Stampen GA:6	G:A	716444-3538	19 / 100	Sopsuganläggning med terminalutrustning och med till terminalen anslutna ledningar i mark och byggnader med därtill hörande sop-och transportluftventiler med anordningar för mätning och fjärrmanövrering
Göteborg Stampen GA:7	G:A		44/59	Nedfartsramp med kommunikationsyta samt belysning, Spillvattenledningar med oljeavskiljare och pumpkammare, Ventilationskanal, Till-och frånluftsfläktar för garageutrymmet, Motordriven garageport och nyckelskåp, Värmeslingor i ramp, Elmätare samt avloppsledning
Göteborg Stampen GA:10	G:A		50%	Kommunikationsytor, Dagvattenledningar med brunnar

Totalt 3 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marie Dellve Myhlendorph	Ordförande	2021-06-23	
Irena Iwanicka Åberg	Ledamot	2001-09-06	
Bo-Christer Boberg	Ledamot	2022-05-19	
Klas Sjödel	HSB-Ledamot	2021-09-10	
Charlotte Bornheim	Ledamot	2022-05-19	
Annelie Ericsson	Ledamot	2021-06-23	
Tomas Dahlqvist	Ledamot	2021-06-23	
Johan Carlander	Ledamot	2021-06-23	2022-05-19
Maja Vikenadler	Ledamot	2022-05-19	2022-08-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marie Dellve Myhlendorph, Tomas Dahlqvist, Annelie Ericsson och Bo-Christer Boberg.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten inklusive det konstituerande mötet.

Firmatecknare har varit: Irena Iwanicka Åberg, Charlotte Bornheim, Marie Dellve Myhlendorph, Tomas Dahlqvist.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Aleksandar Grujic med Monica Olsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Joakim Grunditz (sammanställande), Ulwf Tegelberg samt Jessica Villing, valda vid föreningsstämman.

Representant i Prippska Tomtens samfällighetsförening har varit Bo-Christer Boberg med Tomas Dahlqvist som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 42 medlemmar samt 4 medlemmar digitalt. 37 medlemmar var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 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 2022-06-03.

Föreningen har under året lagt om 3 st lån, 1st under våren samt 2 st under hösten. Till följd av omvärldsfaktorer som resulterat i höjda räntenivåer har räntekostnaderna för föreningen ökat i samband med omläggning av lånen, från tidigare mycket gynnsamma räntenivåer.

Även kostnaden för framför allt el har ökat vilket också påverkar utfallet negativt.

Med hänvisning till ovan har styrelsen fattat beslut om avgiftsökning inför 2023 med 10% .

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

- Betonginjektering i garage och 3 förråd
- Genomförd fasadrenovering etapp 1 inkl. taktvätt av stor del av taket
- Byte av 5 st rökgasfläktar
- 6 st laddstationer till el-bilar har installerats
- 2 nya tvättmaskiner och en ny mangel har installerats

Under året har följande reparationer gjorts

- Byte av ventiler på stigarledningarna har genomförts i 4 av 5 trapphus
- En vattenskada på värmesystemet har inträffat och åtgärder är erforderliga åtgärder är utförda under året
- En vattenskada pga. av stopp i avlopp har inträffat och erforderliga åtgärder utfördes under året
- I övrigt har endast nödvändiga reparationer av mindre art skett

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

- Styrelsen fortsätter arbetet med att energieffektivisera fastigheten genom ombyggnation av belysning i allmänna utrymmen och injustering av värmesystemet samt översyn av ventilation och styr samt larmhantering.
- Utredning av möjligheter av reparation
enovering av garagedfarten genomförs och eventuella åtgärder är planerade 2023-2024.
- Renovering inom ramen för föreningens ansvar av 3 lägenheter med anledning av vatteninträngning i anslutning till fasaden.
- Fortsatt renovering av fasaden

Vidare bedömer styrelsen att lägenheternas månadsavgifter kan komma behöva revideras beroende på händelseutvecklingen i vår omvärld. Den ekonomisk utveckling är svårbedömd med risk för ytterligare höjningar av styrräntan samt en osäker energimarknad och en kraftigt ökad inflation.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 141 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 139.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	360	375	415	475	381
Skuldsättning, kr/kvm	8 397	8 397	8 397	8 397	8 397
Räntekänslighet, %	11	11	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	173	161	114	122	136
Driftskostnad, kr/kvm	506	462	418	380	450
Årsavgifter, kr/kvm	797	797	797	797	797
Totala intäkter, kr/kvm	955	903	911	934	926
Nettoomsättning, tkr	6 871	6 759	6 808	6 839	6 765
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 701	1 378	745	2 331	124
Soliditet, %	53	54	29	28	26

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	12 958 334	0	0	12 958 334
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 260 192	0	0	3 260 192
Uppskrivningsfond, kr	48 559 000	0	0	48 559 000
Underhållsfond, kr	4 121 604	0	-2 247 177	1 874 427
S:a bundet eget kapital, kr	68 899 130	0	-2 247 177	66 651 953
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 290 342	1 377 730	2 247 177	8 915 249
Årets resultat, kr	1 377 730	-1 377 730	-1 701 049	-1 701 049
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 668 072	0	546 128	7 214 200
S:a eget kapital, kr	75 567 202	0	-1 701 049	73 866 153

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 060 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 307 177 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	6 668 072
Årets resultat, kr	-1 701 049
Reservation till underhållsfond, kr	-1 060 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 307 177
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 214 200

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 214 200

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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 870 701	6 759 072
Övriga rörelseintäkter	Not 2	295 062	16 278
Summa rörelseintäkter		7 165 763	6 775 349
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 480 433	-3 159 181
Underhållskostnader	Not 4	-3 307 177	-348 027
Övriga externa kostnader	Not 5	-314 590	-306 102
Personalkostnader	Not 6	-221 650	-205 176
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 094 633	-1 086 953
Summa rörelsekostnader		-8 418 483	-5 105 439
Rörelseresultat		-1 252 720	1 669 910
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	62 039	66 365
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-510 368	-358 546
Summa finansiella poster		-448 329	-292 180
Årets resultat	Not 10	-1 701 049	1 377 730

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 124 122 084	125 182 667
Inventarier	Not 12 156 385	190 435
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 <u>131 250</u>	<u>0</u>
	124 409 719	125 373 102
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 <u>3 500</u>	<u>3 500</u>
	3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar	124 413 219	125 376 602
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 38 201	11 742
Övriga fordringar	Not 16 7 723 472	7 291 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 <u>22 189</u>	<u>275 155</u>
	7 783 862	7 578 088
Kassa och bank	7 405 381	7 303 374
Summa omsättningstillgångar	15 189 244	14 881 462
Summa tillgångar	139 602 463	140 258 064

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	16 218 526	16 218 526
Uppskrivningsfond	48 559 000	48 559 000
Underhållsfond	1 874 427	4 121 604
	<u>66 651 953</u>	<u>68 899 130</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 915 249	5 290 342
Årets resultat	-1 701 049	1 377 730
	<u>7 214 200</u>	<u>6 668 072</u>
Summa eget kapital	73 866 153	75 567 202
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 20 000 000	30 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 43 000 000	33 000 000
Leverantörsskulder	0	382 591
Skatteskulder	14 078	5 789
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 91 443	131 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 <u>2 630 789</u>	<u>1 170 490</u>
	<u>45 736 310</u>	<u>34 690 862</u>
Summa skulder	65 736 310	64 690 862
Summa Eget kapital och skulder	139 602 463	140 258 064

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 701 049	1 377 730
Avskrivningar	1 094 633	1 086 953
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-606 416	2 464 683
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	275 505	-155 320
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder*	1 045 448	499 515
Kassaflöde från löpande verksamhet	714 537	2 808 878
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-131 250	61 875
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-131 250	61 875
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	583 287	2 870 754
Likvida medel vid årets början	14 469 784	11 599 030
Likvida medel vid årets slut	15 053 070	14 469 784

*De kortfristiga lånen till kreditinstitut är inte medräknade här då det för sig om en omfördelning mellan kort- och långfristiga lån.

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 120 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. 5% per år för dörrstängare och 10% per år för pergolaarmatur.

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 37 086 693 kr (37 086 693 kr).

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 869 572	5 869 572
Hyror	922 695	804 093
Elintäkter	11 015	18 453
Övriga intäkter	67 419	66 954
	6 870 701	6 759 072
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	295 062	16 278
*Varav försäkringsersättning	246 087	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	439 966	458 277
Reparationer	770 838	353 303
El	579 485	432 196
Uppvärmning	463 084	538 777
Vatten	257 331	239 100
Sophämtning	291 856	272 935
Övriga avgifter	309 123	326 907
Förvaltningsarvoden	210 987	206 755
Övriga driftskostnader	157 763	330 931
	3 480 433	3 159 181
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	100 983
VVS	322 500	147 500
Byggnad utvändigt	2 822 149	0
Markytor	0	99 544
Utrustning	162 528	0
	3 307 177	348 027
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	202 541	189 581
Medlemsavgifter	35 700	35 700
Övriga externa kostnader	76 349	80 821
	314 590	306 102
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	118 163	116 861
Sammanträdesersättningar	39 500	30 800
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	17 400	13 414
Sociala kostnader	44 587	42 101
	221 650	205 176
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	966 708	966 708
Markanläggningar	93 875	93 875
Inventarier	34 050	26 370
	1 094 633	1 086 953
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	77	0
Övriga ränteintäkter	61 962	66 365
	62 039	66 365
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	507 544	354 762
Räntekostnader kortfristiga skulder	107	126
Övriga finansiella kostnader	2 717	3 658
	510 368	358 546

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-1 701 049	1 377 730
	Avsättning till underhållsfond	-1 060 000	-1 040 000
	Disposition ur underhållsfond	3 307 177	348 027
	Resultat efter underhållspåverkan	546 128	685 757

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	83 164 647	83 226 522
Minskning av investering postboxar pga kreditfaktura	0	-61 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 164 647	83 164 647
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 401 105	-15 434 397
Årets avskrivningar	-966 708	-966 708
Utgående avskrivningar	-17 367 813	-16 401 105
Bokfört värde byggnader	65 796 834	66 763 542
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 689 250	1 689 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 689 250	1 689 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-770 125	-676 250
Årets avskrivningar	-93 875	-93 875
Utgående avskrivningar	-864 000	-770 125
Bokfört värde markanläggningar	825 250	919 125
Ingående anskaffningsvärde mark	57 500 000	8 941 000
Uppskrivning av markvärde	0	48 559 000
Bokfört värde mark	57 500 000	57 500 000
Bokfört värde byggnader och mark	124 122 084	125 182 667
Taxeringsvärde för Stampen 26:3		
Byggnad - bostäder	100 000 000	87 000 000
Byggnad - lokaler	5 600 000	4 769 000
	105 600 000	91 769 000
Mark - bostäder	106 000 000	115 000 000
Mark - lokaler	1 135 000	1 204 000
	107 135 000	116 204 000
Taxeringsvärde totalt	212 735 000	207 973 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	76 725 000	76 725 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	595 438	595 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	595 438	595 438
Ingående avskrivningar	-405 003	-378 633
Årets avskrivningar	-34 050	-26 370
Utgående avskrivningar	-439 053	-405 003
Bokfört värde	156 385	190 435
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående balans, elbilsaddare	0	0
Årets förändring	131 250	0
<i>Bidrag från Naturvårdsverket kommer föreningen tillhanda under 2023</i>		
Pågående nyanläggningar	131 250	0

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
1 andel i SBC	3 000	3 000			
	3 500	3 500			
Not 15 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	1 208	0			
Övriga kundfordringar	36 993	11 742			
	38 201	11 742			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	7 647 689	7 166 410			
Skattekonto	75 783	64 780			
Övrigt	0	60 000			
	7 723 472	7 291 190			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	17 530	265 624			
Upplupna intäkter	4 659	9 531			
	22 189	275 155			
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
*Nordea Hypotek A 39758248324		2,17%	2023-01-24	13 000 000	0
*Nordea Hypotek A 39788924794		0,73%	2023-08-16	10 000 000	0
Nordea Hypotek AB 39798260392		0,69%	2025-01-22	10 000 000	0
Stadshypotek 617738		0,48%	2024-09-30	10 000 000	0
*Stadshypotek 806227		3,41%	2023-10-30	10 000 000	0
*Stadshypotek 815994		3,59%	2023-12-01	10 000 000	0
				63 000 000	0
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					43 000 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					43 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					20 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					63 000 000
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt	0	25 821			
Arbetsgivaravgifter	0	22 280			
Inre fond	34 374	34 374			
Övriga kortfristiga skulder	57 069	49 517			
	91 443	131 992			

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	156 740	32 862
Ovriga upplupna kostnader	1 867 971	568 307
Förutbetalda hyror och avgifter	606 078	569 321
	2 630 789	1 170 490

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Annelie Ericsson

Bo-Christer Boberg

Charlotte Bornheim

Irena Iwanicka Åberg

Klas Sjödel

Marie Dellve Myhlendorph

Tomas Dahlqvist

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

Aleksandar Grujic
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vörten i Göteborg, org.nr. 716443-9627

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vörten i Göteborg för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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. Revisoremas 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Vörten i Göteborg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Aleksandar Grujic
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Vörten i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIE DELLVE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 11:12:32



ANNE ERICSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 16:13:42



CHARLOTTE BORNHEIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 10:39:44



KLAS SJÖDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 12:17:06



TOMAS DAHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 10:41:54



IRENA IWANICKA ÅBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 12:32:56



BO-CHRISTER BOBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 15:19:27



ALEKSANDAR GRUJIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 11:33:27



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 15:04:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Vörten i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEKSANDAR GRUJIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 11:36:02



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 15:04:54



HSB – där möjligheterna bor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Vi vill erbjuda medlemmarna ett attraktivt boende av hög kvalitet inom ramen för en stabil ekonomi och hållbar miljö.

Vi vill också skapa gemenskap genom socialt stimulerande aktiviteter och anläggning till gagn för alla boende.

DET GODA BOENDET

I syfte att främja och utveckla det goda boendet brukar föreningen anordna medlemsaktiviteter.

Städdagar vår och höst med tillhörande luncher har genomförts.

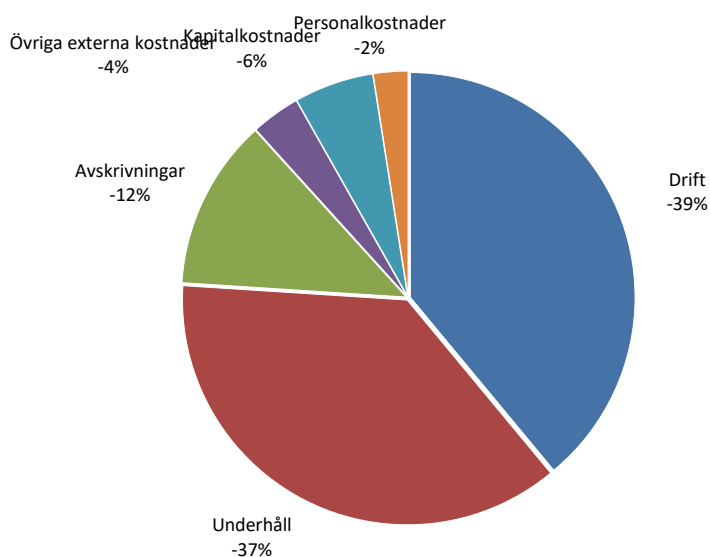
Trivselgruppen har under 2022 ordnat Afterwork i maj, Valborgsbrunch med grill, Surströmmingsfest och Kräftskiva i augusti, Oktoberfest och Glöggmingel på gården i december.

Studie- och fritidsverksamhet drivs normalt tillsammans med övriga HSB-föreningar på Prippska tomten. Dessa planerade aktiviteter har de senaste åren inte kunnat genomföras på grund av pandemin och planeringsmöten upptogs under våren 2022 och resulterade i en förevisning av Elyseum under hösten.

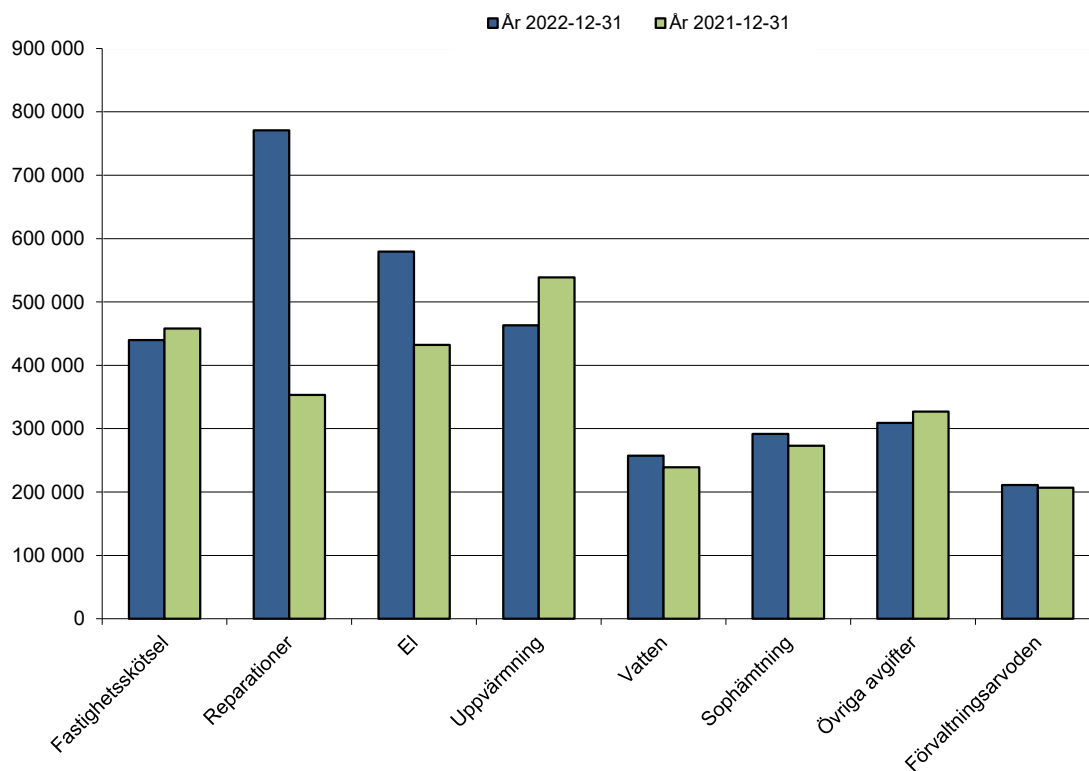
Bokklubben har återupptagit sina vanliga aktiviteter.



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.