



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSBs Brf Backa i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Backa i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9467 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-14.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Backa 35:1	Göteborgs Kommun	10 år	2028-08-13	1969
Backa 35:2	Göteborgs Kommun	10 år	2028-08-13	1969
Backa 35:3	Göteborgs Kommun	10 år	2029-09-09	1970
Backa 866:770	Göteborgs Kommun	10 år	2023-01-09	1969

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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 ²
376	p-platser	0
484	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	35894
4	lägenheter (ej upplåtna med bostadsrätt)	196
108	garageplatser	0
10	lokaler (hyresrätt)	577
Totalt 982 objekt		36667

Föreningens lägenheter fördelas på: 52 st 1 rok, 2 st 1.5 rok, 144 st 2 rok, 215 st 3 rok, 65 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Björlin	Ordförande	2013-11-05	
Bertil Jarkvist	Ledamot	2013-11-05	
Annikki Käpylä	Ledamot	2019-02-10	
Hans-Åke Larsson	Ledamot	2016-12-19	2022-05-01
Thomas Lundin	Ledamot	2019-02-26	
Novica Kiprijanovski	Ledamot	2013-11-05	
David Skarin	HSB - ledamot	2019-02-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Lundin och Annikki Käpylä.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Hans Björlin, Bertil Jarkvist, Thomas Lundin, Novica Kiprijanovski.

Firman tecknas av två firmatecknare i förening eller av hela styrelsen.

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

Valberedning har varit: Milica Velevska (sammankallande), Josef Karimipoor samt Muris Borovac, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-17. På stämman deltog 62 medlemmar.

Extrastämma hölls 2022-04-06 angående IMD Varmvatten. På stämman deltog 68 medlemmar

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 2022-04-20.

- Ombyggnad av två lokaler till fyra lägenheter
- Renovering av tegelfasader

- Dränering bakom hus 1 och 2
- Installation av två hjärtstartare

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

- Stambyte 2015-2017
- Byte av entrépartier
- Installation av informationsskärmar
- Ombyggnad av alla gårdar

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

Installation av solceller

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 55 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 651 och under året har det tillkommit 61 och avgått 67 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 645.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	250	246	267	267	302
Skuldsättning, kr/kvm	5 137	5 194	5 244	5 796	5 846
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	174	164	151	160	166
Driftskostnad, kr/kvm	536	523	489	471	447
Årsavgifter, kr/kvm	841	841	841	841	876
Totala intäkter, kr/kvm	857	850	848	838	854
Nettoomsättning, tkr	31 823	31 643	31 024	30 690	31 292
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 192	2 726	2 067	1 943	2 726
Soliditet, %	24	24	23	20	19

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	2 726 833	0	0	2 726 833
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 374 167	0	0	2 374 167
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	35 726 517	0	1 073 096	36 799 613
S:a bundet eget kapital, kr	40 827 517	0	1 073 096	41 900 613
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 689 602	2 725 756	-1 073 096	19 342 262
Årets resultat, kr	2 725 756	-2 725 756	2 191 849	2 191 849
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	20 415 358	0	1 118 753	21 534 111
S:a eget kapital, kr	61 242 875	0	2 191 849	63 434 724

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 230 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 156 904 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	20 415 358
Årets resultat, kr	2 191 849
Reservation till underhållsfond, kr	-2 230 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 156 904
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	21 534 111

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	21 534 111

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

Resultaträkning		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	31 822 621	31 643 072
Övriga rörelseintäkter	Not 2	154 783	99 408
Summa rörelseintäkter		31 977 404	31 742 480
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-18 587 910	-18 190 874
Underhållskostnader	Not 4	-1 156 904	-607 325
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 049 293	-997 668
Personalkostnader	Not 6	-366 890	-337 433
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-5 804 291	-5 679 119
Summa rörelsekostnader		-26 965 287	-25 812 419
Rörelseresultat		5 012 117	5 930 061
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 145	16 684
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 828 413	-3 220 989
Summa finansiella poster		-2 820 268	-3 204 305
Årets resultat	Not 10	2 191 849	2 725 756

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 246 311 452	240 483 321
Inventarier	Not 12 59 816	49 446
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 8 911 660	1 042 587
	<u>255 282 928</u>	<u>241 575 354</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 1 200	1 200
	<u>1 200</u>	<u>1 200</u>
Summa anläggningstillgångar	255 284 128	241 576 554
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 33 307	1 863
Övriga fordringar	Not 16 3 836 469	11 698 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 2 440 779	2 492 574
	<u>6 310 555</u>	<u>14 193 110</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18 0	4 000 000
Kassa och bank	21 609	4 644
Summa omsättningstillgångar	6 332 163	18 197 754
Summa tillgångar	261 616 291	259 774 308

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 101 000	5 101 000
Underhållsfond	36 799 613	35 726 517
	<u>41 900 613</u>	<u>40 827 517</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	19 342 263	17 689 603
Årets resultat	2 191 849	2 725 756
	<u>21 534 112</u>	<u>20 415 359</u>
Summa eget kapital	63 434 725	61 242 876
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 149 962 500	131 350 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	38 650 000	59 102 500
Leverantörsskulder	2 431 319	2 561 940
Skatteskulder	19 815	-8 685
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 1 967 444	1 902 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 5 150 488	3 622 841
	<u>48 219 066</u>	<u>67 181 433</u>
Summa skulder	198 181 566	198 531 433
Summa Eget kapital och skulder	261 616 291	259 774 308

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,22%	Dränering hus 1 & 2	2,50%
Stammar	2,00%	Ombyggnad lokler till bostadsrätter	1,11%
Elinvestering	2,50%		
Markanläggningar	5,00%		
Låssystem	5,00%		
Inventarier	20,00%		

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

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 3 539 423 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	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	30 201 288	30 201 288
Hyror	453 778	432 175
Elintäkter	981 420	968 082
Ovriga intäkter	406 135	261 527
Bruttoomsättning	32 042 621	31 863 072
Avsatt till inre fond	-220 000	-220 000
	31 822 621	31 643 072
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	154 783	99 408
*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning	0	22 751
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	4 180 037	4 152 712
Reparationer	1 563 839	1 778 789
El	1 757 625	1 651 226
Uppvärmning	3 446 800	3 321 897
Vatten	1 163 444	1 025 361
Sophämtning	674 826	657 388
Ovriga avgifter	1 609 568	1 516 078
Förvaltningsarvoden	1 650 170	1 392 195
Tomträttsavgäld	1 738 064	1 738 064
Övriga driftskostnader	803 537	957 164
	18 587 910	18 190 874
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	27 191	377 747
VVS	59 708	19 594
El och tele	202 900	0
Byggnad utvändigt	640 433	4 647
Markytor	0	84 000
Styr och övervakning	2 250	0
Utrustning	224 422	121 337
	1 156 904	607 325
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	820 296	786 184
Medlemsavgifter	154 201	154 200
Övriga externa kostnader	74 796	57 284
	1 049 293	997 668
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	208 591	203 231
Sammanträdesersättningar	50 100	38 550
Löner och andra ersättningar	45 297	31 575
Sociala kostnader	62 902	63 327
Kurser och konferenser	0	750
	366 890	337 433
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	5 554 872	5 438 175
Markanläggningar	231 374	228 582
Inventarier	18 045	12 362
	5 804 291	5 679 119
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	8 145	16 684
	8 145	16 684

Noter		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 828 213	3 220 439
	Övriga finansiella kostnader	200	550
		2 828 413	3 220 989
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	2 191 849	2 725 756
	Avsättning till underhållsfond	-2 230 000	-2 300 000
	Disposition ur underhållsfond	1 156 904	607 325
	Resultat efter underhållspåverkan	1 118 753	1 033 081

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	277 841 258	277 841 258
Årets investeringar	10 502 686	0
Årets utrangering	-130 905	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	288 213 039	277 841 258
Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 329 503	-34 891 328
Årets avskrivningar	-5 554 872	-5 438 175
Årets utrangering	130 905	0
Utgående avskrivningar	-45 753 470	-40 329 503
Bokfört värde byggnader	242 459 569	237 511 755
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	6 362 140	6 362 140
Årets investeringar	1 111 691	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 473 831	6 362 140
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 390 574	-3 161 992
Årets avskrivningar	-231 374	-228 582
Utgående avskrivningar	-3 621 948	-3 390 574
Bokfört värde markanläggningar	3 851 883	2 971 566
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	246 311 452	240 483 321
Taxeringsvärde för Backa 35:1, 35:2, 35:3, 866:767 och 866:770		
Byggnad - bostäder	372 600 000	272 600 000
Byggnad - lokaler	6 076 000	5 707 000
	378 676 000	278 307 000
Mark - bostäder	159 783 000	187 414 000
Mark - lokaler	2 434 000	2 857 000
	162 217 000	190 271 000
Taxeringsvärde totalt	540 893 000	468 578 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	216 343 000	216 343 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	346 986	285 178
Årets investeringar	28 415	61 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 401	346 986
Ingående avskrivningar	-297 540	-285 178
Årets avskrivningar	-18 045	-12 362
Utgående avskrivningar	-315 585	-297 540
Bokfört värde	59 816	49 446

Noter		2022-06-30	2021-06-30		
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ombyggnad av lokaler till lägenhet		8 911 660	1 042 587		
Ingående värde		833 255	84 587		
Årets kostander		9 669 431	748 668		
Aktiverat som investering		-10 502 686	0		
Utgående värde		0	833 255		
Dränering av hus 1 & hus 2					
Ingående värde		127 037	0		
Årets kostander		984 654	127 037		
Aktiverat som investering		-1 111 691			
Utgående värde		0	127 037		
Fasadrenovering (färdigställd vintern 2022-2023, kostnad ca 9,5 milj)					
Ingående värde		82 295	0		
Årets kostander		8 829 365	82 295		
Utgående värde		8 911 660	82 295		
Bokfört värde		8 911 660	1 042 587		
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.		500	500		
1 andel i Fonus		200	200		
5 andelar i Backa Folkets Hus		500	500		
		1 200	1 200		
Not 15 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar		6 914	-1 262		
Övriga kundfordringar		26 393	3 125		
		33 307	1 863		
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		3 605 263	11 472 491		
Skattekonto		231 206	212 469		
Övrigt		0	13 713		
		3 836 469	11 698 673		
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		2 440 779	2 491 957		
Upplupna intäkter		0	617		
		2 440 779	2 492 574		
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Fastränteplaceringar				0	4 000 000
				0	4 000 000
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
SBAB	25346564	2,28%	2024-11-13	27 750 000	300 000
SBAB	25346572	0,99%	2025-06-06	28 912 500	150 000
SBAB	27066887	0,92%	2026-03-13	28 200 000	300 000
SBAB	27677088	1,78%	2027-02-12	28 350 000	300 000
SBAB	27996183	1,88%	2023-01-18	22 800 000	240 000
SE-Banken Bolån	44252740	1,03%	2024-03-28	38 200 000	400 000
Stadshypotek	425988	1,31%	2023-06-01	14 400 000	150 000
				188 612 500	1 840 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					1 840 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					36 810 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					38 650 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					149 962 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					179 412 500

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	9 472
Arbetsgivaravgifter	0	6 117
Mervärdesskatt	24 911	10 934
Inre fond	1 942 533	1 876 314
	1 967 444	1 902 837
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	104 999	129 474
Övriga upplupna kostnader	2 305 945	757 648
Förutbetalda hyror och avgifter	2 739 544	2 735 719
	5 150 488	3 622 841

Göteborg

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Annikki Käpylä

Bertil Jarkvist

David Skarin

Hans Björlin

Thomas Lundin

Novica Kiprijanovski

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

Melisa Boravac

Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Backa i Göteborg, org.nr. 757200-9467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Backa i Göteborg för räkenskapsåret 2021-2022.

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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 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. Risker 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 Backa i Göteborg för räkenskapsåret 2021-2022 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, medelförvaltningen 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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Melisa Boravac
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSBs Brf Backa i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS BJÖRLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-10-18 kl. 12:38:21



ANNIKKI KÄPYLÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-19 kl. 11:05:05



THOMAS LUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-14 kl. 14:29:07



DAVID SKARIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-19 kl. 09:23:20



NOVICA KIPRIJANOVSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-18 kl. 12:28:31



BERTIL JARKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-15 kl. 12:41:17



MELISA BOROVAC

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-10-19 kl. 21:29:46



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-10-24 kl. 08:40:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSBs Brf Backa i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MELISA BOROVAC

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-10-21 kl. 15:31:28



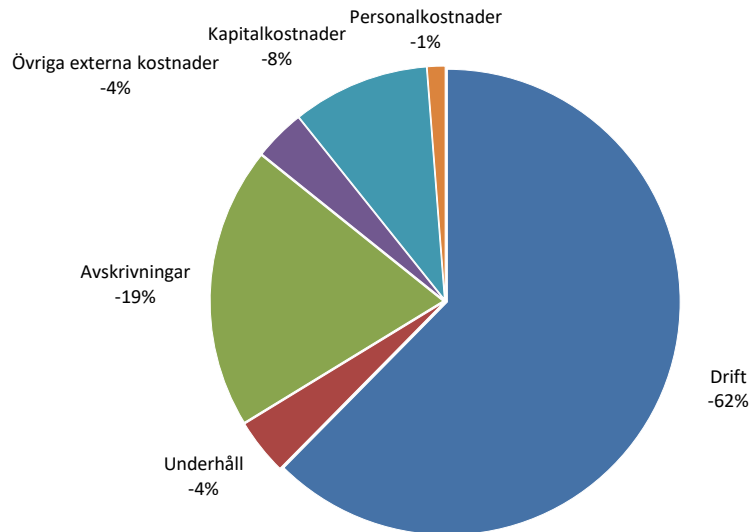
MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

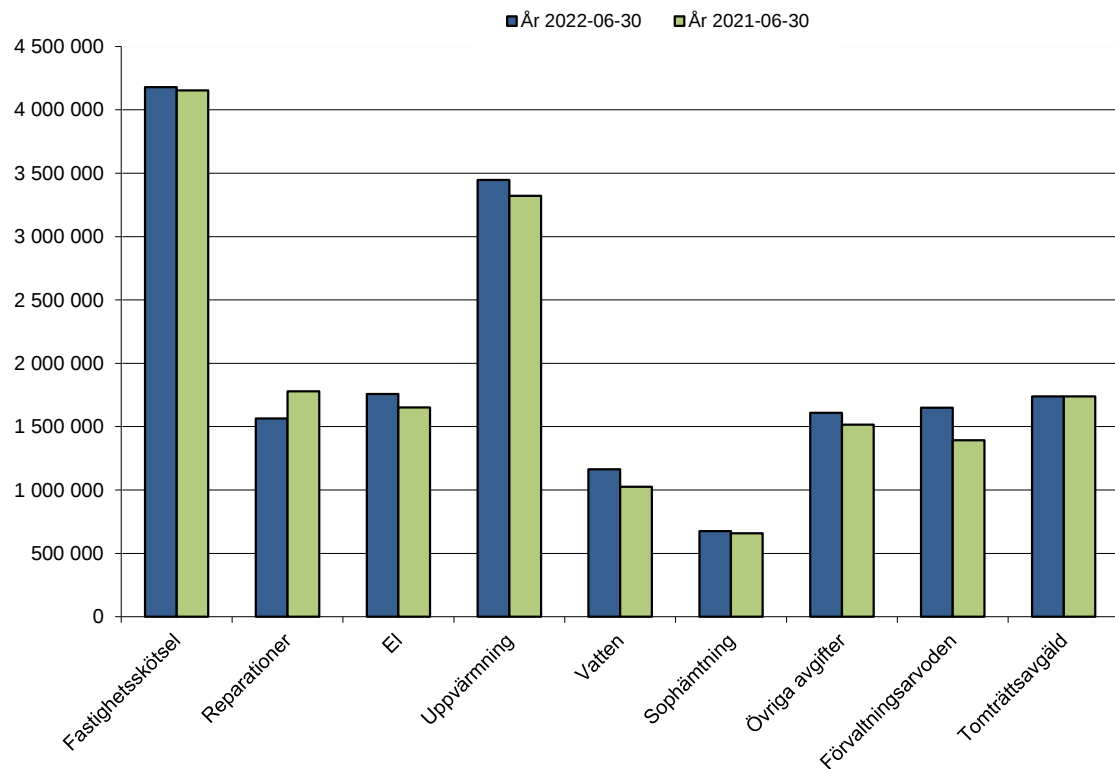
E-signerade med BankID: 2022-10-24 kl. 08:40:53



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.