



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSB Brf Måsängen i Partille

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Måsängen i Partille med säte i Partille org.nr. 716408-5644 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Partille kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skulltorp 1:432	1980-09-01	1982
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
125	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11346
1	lokaler (hyresrätt)	20
125	Garageplatser	0
50	Parkeringsplatser	0
1	Teknikhus för sol- och bergvärmeanläggning	0
Totalt 302 objekt		11366

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 2 rok, 33 st 3 rok, 40 st 4 rok, 17 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Hällgren	Ordförande	2019-11-25	
Kurt Gren	Ledamot	2019-11-25	
Christina Granat	Ledamot	2021-12-06	
Tommy Eliasson	Ledamot	2019-11-25	2021-12-06
Anders Bergström	Ledamot	2015-09-24	
Magnus Leoson	Ledamot	2021-12-06	
Anna-Karin Hedberg	Ledamot	2018-11-26	
Sara Bauhn	Ledamot	2018-11-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sara Bauhn, Anna-Karin Hedberg och Göran Hällgren.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kurt Gren, Göran Hällgren, Anna-Karin Hedberg, Sara Bauhn.

Firman tecknas av två firmatecknare i förening eller hela styrelsen.

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

Valberedning har varit: Martin Wendt (sammankallande) och Malin Hagström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-02. På stämman deltog 30 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2022-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens stadgar den 2022-03-04.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Samtliga yttre fönsterbågar som inte skyddas av tak byttes ut till aluminium och med energiglas
2005 - 2007	Träbalkongerna gjordes större och samtliga räcken byttes ut till aluminium och glas
2010	Renovering av tak med ny inbrädning, nya betongpannor, snörasskydd och utrymningsstegar. Takutsprång byggdes på samtliga husgavlar.
2011	Utemiljön fick viss upprustning där slipersmurar utbyttes mot murar samt nya växter och en del växtrabatter gjordes om med stenar/betong.
2012	Garagebyggnaderna målades och utrustades med nya plåttak och eldrivna portar samt ny belysning. Nytt miljöhus byggdes i anslutning till ett garage. Uppgradering av värmesystemet med nya termostater.
2013	Den målade träkonstruktionen från 2006 började ruttna innan garantibesiktningen, varför dessa ersattes med nya i tryckt virke.
2013 - 2014	Samtliga bostadshus målades och mycket virke byttes, nya brevlådekonstruktioner, nya ljusarmaturer och en aljskyltar som ersatte de tidigare.
2015-2016	Ny marksten/kantsten vid samtliga entréer, staketen bytta till galvaniserade inne i området. Flera nya murar är uppsatta, många planteringar fick nya växter samt all slipers i området borttaget.
2017	Nya fläktar som nu är uppsatta uppe på taken. Samtliga lyktstolpar har fått nya LED-armaturer.
2018 - 2019	Byte av utrustning för varmvattenssystemet samt genomgång av detta för att säkerställa framtida funktion
2019-2020	Nytt låssystem till de gemensamma lokalerna har satts in. Nya sandlådor för halkbekämpning har köpts in. En grind har satts upp vid gångbanan ner mot Furulunds centrum för att förhindra motortrafik
2020-2021	Installation av kombinerad solenergi och bergvärmearläggning.
2021	I samband med återställning efter sol- och bergvärmeprojektet har reparation och asfaltering av parkeringsytorna och utsättning av kantsten samt reparation av trappor i området utförts. Staket och grind mot interkakel har reparerats.
2021	Överspänningsskydd för garagen har installerats. Rabatterna vid övre parkeringen har förändrats i samband med återställning efter sol- och bergvärmeprojektet.

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

Föreningen håller sig till den underhållsplan som senast reviderades 2022-04-01.

Förmärvarande finns bara 2 åtgärder som inte ryms i underhållsplanen och som måste vidtagas snarast. Förstärkning av garage konstruktioner då de nuvarande inte uppfyller kraven enligt nya byggnormer om snöbelastning. Prospektering pågår.

Bredbandsuppkoppling till teknikhuset för att underlätta service och underhåll, arbetet med rördragning är redan klart. Sedan kan kostnader som stämman beslutar om att adderas till underhållsplanen såsom laddstolpar fönsterbyte m.m.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 193 och under året har det tillkommit 18 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 194.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	354	362	353	343	354
Skuldsättning, kr/kvm	4 546	4 632	4 700	4 073	4 329
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	115	129	134	140	141
Driftskostnad, kr/kvm	371	366	356	344	324
Årsavgifter, kr/kvm	733	739	749	742	742
Totala intäkter, kr/kvm	788	794	769	748	755
Nettoomsättning, tkr	8 935	8 908	8 745	8 506	8 580
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 325	2 725	2 937	2 014	2 162
Soliditet, %	21	17	13	11	7

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	2 446 007	0	0	2 446 007
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	77 510	0	0	77 510
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 798 630	0	2 183 380	9 982 010
S:a bundet eget kapital, kr	10 322 147	0	2 183 380	12 505 527
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 281 903	2 725 433	-2 183 380	-739 850
Årets resultat, kr	2 725 433	-2 725 433	2 324 552	2 324 552
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 443 530	0	141 172	1 584 702
S:a eget kapital, kr	11 765 677	0	2 324 552	14 090 229

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 316 620 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	1 443 530
Årets resultat, kr	2 324 552
Reservation till underhållsfond, kr	-2 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	316 620
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 584 702

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 584 702

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	8 934 672	8 907 755
Övriga rörelseintäkter	Not 2	21 855	116 081
Summa rörelseintäkter		8 956 527	9 023 836
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 968 472	-3 897 606
Underhållskostnader	Not 4	-316 620	-373 347
Övriga externa kostnader	Not 5	-244 757	-257 153
Personalkostnader	Not 6	-323 037	-384 216
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 385 004	-1 011 370
Summa rörelsekostnader		-6 237 889	-5 923 693
Rörelseresultat		2 718 637	3 100 143
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 581	2 046
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-396 666	-376 756
Summa finansiella poster		-394 085	-374 710
Årets resultat	Not 10	2 324 552	2 725 433

Balansräkning**2022-06-30****2021-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 60 125 069

48 821 227

Inventarier

Not 12 164 851

106 997

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 0

12 671 709

60 289 919

61 599 932

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

60 290 419**61 600 432****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 12 058

88 005

Övriga fordringar

Not 16 5 760 868

5 209 395

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 559 752

485 338

6 332 677

5 782 738

Kassa och bank

879 070

876 918

Summa omsättningstillgångar

7 211 747**6 659 656****Summa tillgångar****67 502 166****68 260 088**

Balansräkning**2022-06-30****2021-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

2 523 517

2 523 517

Underhållsfond

9 982 010

7 798 630

12 505 52710 322 147*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-739 850

-1 281 903

Årets resultat

2 324 552

2 725 433

1 584 7031 443 530

Summa eget kapital

14 090 229**11 765 677****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

41 675 000

33 698 293

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

9 999 593

18 946 000

Leverantörsskulder

463 442

1 933 124

Skatteskulder

9 653

16 750

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

117 594

125 738

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

1 146 6551 774 506

11 736 937

22 796 118

Summa skulder

53 411 937**56 494 411****Summa Eget kapital och skulder****67 502 166****68 260 088**

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.

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Balkonger och tak skrivs av på 40 år.

Avfallsanläggning, Garageportar, garagebelysning och solpaneler skrivs av på 25 år.

Lekplats, bilspärssgrindar och ny parkeringsplats skrivs av på 20 år.

Iloq låssystem i allmänna utrymmen skrivs av på 10 år.

Grundförstärkning garage nr 29,30 skrivs av på 61 år.

Värmepumpar 4st skrivs av på 30 år.

Tryckhållskärl & pump skrivs av på 35 år

Sol-/bergvärme PEM-slangar, markhål skrivs av på 50 år

Sol-/bergvärme DC-nät, borrhål, cu-rör skrivs av på 60 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10-20% 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 23 844 316 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	8 315 568	8 380 113
Bränsleavgifter	68 255	86 771
Övriga intäkter	550 849	440 871
	8 934 672	8 907 755
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	3 118	111 920
Elproduktion och överföringsersättning	18 737	4 161
	21 855	116 081
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	657 103	637 691
Reparationer	597 206	235 577
El	249 110	136 277
Uppvärmning	494 043	806 008
Vatten	567 426	525 801
Sophämtning	142 561	136 861
Övriga avgifter	110 533	100 804
Förvaltningsarvoden	568 709	581 365
Övriga driftskostnader	581 781	737 222
varav Datakommunikation	449 626	442 750
	3 968 472	3 897 606
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	25 500
VVS	258 010	120 888
El och tele	0	19 875
Markytor	58 610	207 084
	316 620	373 347
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	190 735	183 345
Medlemsavgifter	46 500	46 500
Övriga externa kostnader	7 522	27 308
	244 757	257 153
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
*Styrelsearvode	190 000	205 000
Revisorsarvode	8 400	8 200
Löner och andra ersättningar	20 532	77 507
Sociala kostnader	60 254	77 348
Kurser och konferenser	43 851	16 161
	323 037	384 216
*År 2020/2021: 20.000kr avser retroaktivt utbetalt styrelsearvode		
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 196 993	948 491
Markanläggningar	148 605	35 133
Inventarier	39 406	27 746
	1 385 004	1 011 370
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	2 581	2 046
	2 581	2 046
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	389 693	375 285
Räntekostnader kortfristiga skulder	29	11
Övriga finansiella kostnader	6 944	1 460
	396 666	376 756
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	2 324 552	2 725 433
Avsättning till underhållsfond	-2 500 000	-2 500 000
Disposition ur underhållsfond	316 620	373 347
Resultat efter underhållspåverkan	141 172	598 780

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	57 399 550	57 302 796
Årets investeringar	6 411 723	96 754
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 811 273	57 399 550
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 880 239	-14 931 748
Årets avskrivningar	-1 196 993	-948 491
Utgående avskrivningar	-17 077 232	-15 880 239
Bokfört värde byggnader	46 734 041	41 519 311
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	714 968	202 432
Årets investeringar	6 237 717	512 536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 952 685	714 968
Ingående ackumulerade avskrivningar	-183 052	-147 919
Årets avskrivningar	-148 605	-35 133
Utgående avskrivningar	-331 657	-183 052
Bokfört värde markanläggningar	6 621 028	531 916
Bokfört värde mark	6 770 000	6 770 000
Bokfört värde byggnader och mark	60 125 069	48 821 227
Taxeringsvärde för Skultorp 1:432		
Byggnad - bostäder	133 000 000	109 000 000
Byggnad - lokaler	60 000	66 000
	133 060 000	109 066 000
Mark - bostäder	61 000 000	70 000 000
Mark - lokaler	26 000	31 000
	61 026 000	70 031 000
Taxeringsvärde totalt	194 086 000	179 097 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	56 324 000	56 324 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	497 676	458 176
Årets investeringar	97 260	39 500
Borttagning anskaffningsvärde utrangering inventarie	-19 313	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	575 623	497 676
Ingående avskrivningar	-390 679	-362 933
Årets avskrivningar	-39 406	-27 746
Återföring avskrivning utrangerad inventarie	19 313	
Utgående avskrivningar	-410 772	-390 679
Bokfört värde	164 851	106 997
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott Solceller och bergvärme		
Ingående värde	12 671 709	6 827 451
Årets kostnader	139 832	5 844 258
Aktivering kostnad avslutat projekt	-12 637 005	0
Del av projekt som kostnadsförts som underhåll & reparation	-174 536	0
Utgående värde	0	12 671 709
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter	2022-06-30	2021-06-30			
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	5 620	1 234			
Övriga kundfordringar	6 438	86 771			
	12 058	88 005			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	5 728 388	5 184 963			
Skattekonto	12 192	12 189			
Övrigt	20 288	12 243			
	5 760 868	5 209 395			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	496 037	481 392			
Upplupna intäkter	63 715	3 946			
	559 752	485 338			
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758275720	3,81%	2027-06-16	8 000 000	0
Stadshypotek	128010	0,82%	2026-06-30	9 375 000	700 000
Stadshypotek	138513	0,68%	2025-09-01	10 000 000	0
Stadshypotek	68165	0,66%	2024-09-01	10 000 000	0
Stadshypotek	75000	0,74%	2025-09-30	5 000 000	0
*Swedbank Hypote	2559478744	0,90%	2023-03-24	9 299 593	288 237
				51 674 593	988 237
Nästa års amortering beräknas uppgå till					988 237
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					9 011 356
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					9 999 593
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					41 675 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					46 733 408
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				21 524	54
Inre fond				66 070	69 400
Övriga kortfristiga skulder				30 000	56 284
				117 594	125 738
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				44 094	39 509
Övriga upplupna kostnader				350 563	986 548
Förutbetalda hyror och avgifter				751 998	748 449
				1 146 655	1 774 506

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Partille

Anders Bergström

Anna-Karin Hedberg

Christina Granat

Göran Hällgren

Kurt Gren

Magnus Leoson

Sara Bauhn

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

Krister Bäck
Av föreningen vald revisor

Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Måsängen i Partille, org.nr. 716408-5644

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Måsängen i Partille 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsförening Måsängen i Partille 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, 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.

Partille

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Krister Bäck
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

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

GÖRAN HÄLLGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-11-03 kl. 10:45:03



KURT GREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 13:41:04



ANDERS BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-07 kl. 11:00:49



ANNA-KARIN HEDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 11:14:16



CHRISTINA GRANAT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 10:06:31



MAGNUS LEOSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 09:16:28



SARA BAUHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 09:28:16



KRISTER BÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-07 kl. 13:46:41



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-08 kl. 10:45:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

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

KRISTER BÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-07 kl. 13:44:47



EMIL PERSSON

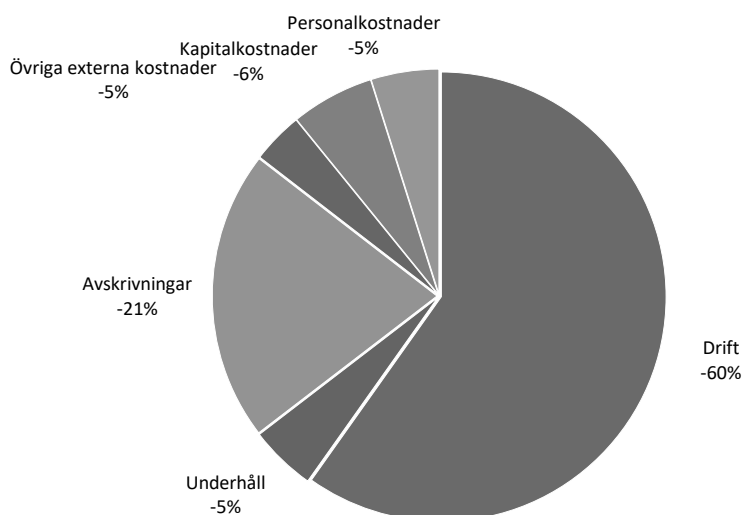
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-08 kl. 10:44:56

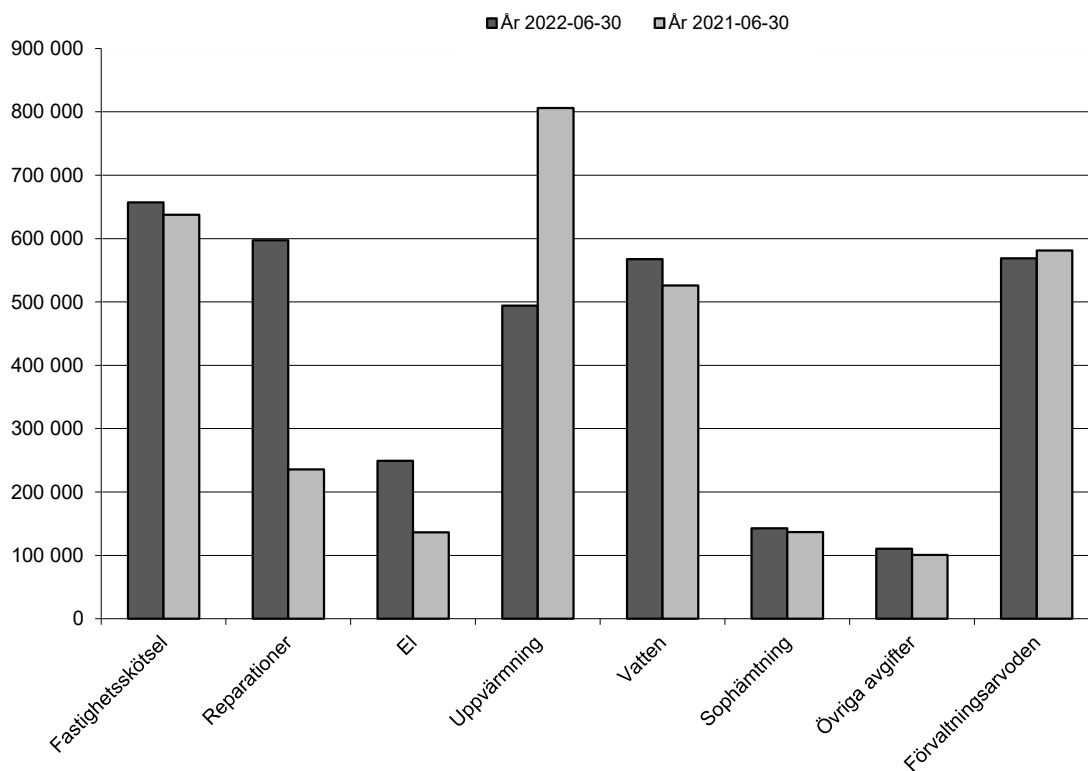




Totala kostnader



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.