

Styrelsen för HSB Brf Amundö Äng i Göteborg

Org.nr: 769631-7481

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-07-01 - 2022-06-30





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Amundö Äng i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769631-7481 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brottkärr 491:1	2016-02-25	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar och i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
47	p-platser	0
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3254
Totalt 93 objekt		3254

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 14 st 3 rok, 1 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Lindqvist	Ordförande	2021-06-01	
Jesper Ericsson	Ledamot	2021-06-01	
Alec Soba	Ledamot	2021-06-01	
Linda Camitz Olofsson	Ledamot	2021-06-01	
Najla Arpe	Ledamot	2020-12-28	
Victor Wessberg	Ledamot	2021-06-01	
Bjarne Solberg	Suppleant	2021-06-01	
Patricia Olaya Contreras	Suppleant	2021-06-01	2022-09-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Lindqvist, Najla Arpe, Alec Soba, Bjarne Solberg. Patricia Olaya Contreras avgick som suppleant i styrelsen 2022-09-15 då hon flyttade från föreningen sedan hon sålt sin lägenhet.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mikael Lindqvist, Jesper Ericsson, Alec Soba och Najla Arpe.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2017.

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

Valberedning har varit: Alexander Alnhem (sammanställande) och Gustav Jiremark, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-30. På stämman deltog 20 medlemmar.

Extrastämma för föreningen hölls 2022-03-20. Vid stämman lämnades bifall till två motioner vilket innebär att det numera är tillåtet att bygga insynsskydd med stående ribbor i tryckimpregnerat trä eller vindskydd i glas med stolpar i grå (antracit) aluminium på altanerna förutsatt att byggnationerna följer beskrivningarna i motionerna. På extrastämman deltog 11 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +18% 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 2022-03-01.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 st. protokollförda styrelsemöten, haft möten med Anticimex om brandskydd, HSB underhållsplanerare om Underhållsplanen, HSB administrativa chef om det administrativa avtalet, HSB tekniska chef om det tekniska avtalet och vår HSB ekonom om budgeten. Styrelsen har vidare medverkat i möten med entreprenörer och skadehandläggare från olika försäkringsbolag med anledning av vattenskadan som nämns mer om nedan. Styrelsen har också medverkat alla dagar då besiktningar genomförts av lägenheter och föreningens mark. Styrelsen har kommunicerat flitigt med HSB produktion bl.a. om fel i lägenheterna, om värmeproblemen och om de felaktigt avsäkrade elanläggningarna som nämns mer om nedan.

Under räkenskapsåret har samtliga altaner till föreningens hus byggts om helt och hållet med tryckimpregnerat regelvirke och med trallbrädor i Heatwood. Detta sedan HSB Produktion och Flodéns våren 2021 accepterade föreningens reklamation från 2020 att samtliga altaner på flera punkter var byggda i strid mot monteringsanvisningarna med stor risk för kupning, röta och förtida åldrande.

I oktober 2021 så kunde föreningen, i ett skede då lättade restriktioner pga. Coronapandemin tillät det, hålla sin första arbetsdag. Vid arbetsdagen byggdes bl.a. bländskydd vid parkeringsplatser i område A och D samt påkörningsskydd vid utsatta belysningsstolpar.

Den 7-9 februari genomfördes 2-års besiktningen av föreningens hus och samtliga lägenheter. Arbetet med att åtgärda alla de fel i lägenheterna som besiktningsmannen upptäckte vid besiktningen påbörjades först den 23 maj och kommer avslutas under hösten.

Under hösten 2021 så drabbades återigen flera bostadsrättshavare av kalla lägenheter. Det var främst bostadsrättshavare med lägenheter på andra våning i föreningens gröna hus som drabbades även om problemet uppstod också i andra lägenheter. Felen med kalla lägenheter noterades också vid den s.k. 2 år besiktningen: Värmeproblem i flertalet lägenheter. Hela systemet behöver ses över så att betydligt större jämnhet erhålls. HSB Produktion har meddelat styrelsen följande: Flodéns arbetar med problematiken. Det de har kommit fram till i nuläget är att det saknas bra temperaturmätning i på plan 2 i flertalet lägenheter. Det finns helt enkelt ingen tempgivare. Detta får som konsekvens att systemet inte kan optimera sig med ovan nämnda värmeproblem som följd. Förmodligen är detta även förklaringen (iaf en stor del) till att energiförbrukningen blir för hög. För att komma till rätta med detta behöver vi montera nya tempgivare i lägenheterna där dessa saknas. Flodéns har försökt få fram ett trådlöst alternativ, men har nu landat i att ett trådbundet blir bäst.

HSB och Flodéns har också utrett frågan kring VVC-förlusterna (att det cirkulerande varmvattnet kyls av) som upptäcktes vid 2-års besiktningen och inkommit med följande svar i frågan: Efter att ha tittat närmare på frågan så anses de höga VVC-förlusterna vara det som är den stora boven när det kommer till den förhöjda energiförbrukningen. VVC-förlusterna i sin tur beror på att anläggningen kyls ned av grundvattnet vid kulverten (mellan område C och D). För att komma till rätta med grundvattnet har HSB/Flodén monterat en pump som dränerar ut till föreningens dagvattenanläggning. Detta har visat sig inte vara en tillräckligt effektiv lösning. För att komma tillräätta med problemet så vill vi dra en dräneringsledning till den kommunala anläggningen som ligger längre ned. Detta blir en självfallsledning vilket innebär att vatten inte kommer att samlas i kulverten, och vi slipper pumpa. HSB har tillsammans med WSP tagit fram ett förslag på dragning som fastighetskontoret gett sitt OK till.

Den 10 februari upptäcktes en vattenskada i lägenhet 3501 och den intilliggande lägenheten 3502. Orsaken till skadan var att en skarv i avloppsröret i lägenhet 3501 vid installationen inte tätas på ett fackmannamässigt sätt vilket fått till följd att röret läckt ut avloppsvatten allt sedan inflyttningen i lägenheten i december 2019. Vatten hade också trängt genom väggen till lägenhet 3502. Styrelsen reklamerade installationen av avloppsröret i bostadsrätten till HSB Produktion eftersom vi ansåg att HSB Produktion var ansvariga och ersättningsskyldiga för skadan. Skadan har ersatts av föreningens försäkringsbolag Moderna Försäkringar som kommer ställa ett regresskrav mot HSB Produktions försäkringsbolag som i sin tur kommer ställa kravet mot Flodéns försäkringsbolag för att kravet slutligen ska hamna hos Brion Rörs försäkringsbolag. HSB Produktion har tagit på sig ansvaret för skadan och ersatt föreningen för självriskan om 24 100 kr.

Den 20 mars så höll föreningen en extra stämma. Vid stämman lämnades bifall till två motioner vilket innebär att det numera är tillåtet att bygga insynsskydd med stående ribbor i tryckimpregnerat trä eller vindskydd i glas med stolpar i grå (antracit) aluminium på altanerna förutsatt att byggnationerna följer beskrivningarna i motionerna.

Den 8 maj höll föreningen sin andra arbetsdag. Under arbetsdagen så städades samtliga sop-, barnvagns- och cykelrum. Under dagen byggdes också ytterligare två påkörningsskydd vid utsatta belysningsstolpar.

Den 15 juni 2-års besiktigades föreningens mark. Vid besiktningen noterade besiktningsmannen bl.a. följande fel.

- Ett antal regnvattenutkastare från komplementbyggnader noterades med funktionsfel där åtgärd krävs för att undvika att vatten spolats ut på ytor och bildar isfläckar eller jord spolats bort.
- Betong i kullerstensytor och på ytor mellan kantstöd och asfaltyta utmed Gamla Brottkärrsvägen har spruckit upp och delvis lossnat.
- Gräs är dåligt etablerat på del av ytorna inom hela området.
- Ett antal döda växter och dåligt utvecklade träd noterades.

Styrelsen har under verksamhetsåret tagit en rad initiativ för att minska föreningens kostnader.

- Minskat amorteringarna på föreningens lån om ca 45 MSEK från ca 1,2 procent till ca 1 procent from den 1 april 2022 vilket minskat kostnaderna med ca 130 000 kr/år.
- I april 2021 så uppmärksammade föreningens ledamöter i den byggande styrelsen (dvs. innan föreningens egna styrelse tillträdde i juni 2021) att sex elanläggningar/huskroppar (alla hus som rymmer två lägenheter) var på tok för högt avsäkrade med 63 Ampere till en abonnemangskostnad om 1 216 kr exkl. moms/månad och hus när de istället borde vara avsäkrade med max 35 Ampere till en kostnad om 550 kr exkl. moms/månad och hus. Styrelsen har sedan april 2021 återkommande och intensivt påtalat detta för HSB Produktion som nu ersatt föreningen med det vi betalat för mycket i elnätsavgifter sedan inflyttningen årsskiftet 19/20 och tom den 30 juni 2022 med drygt 140 000 kr inkl. moms. Detta eftersom HSB Produktion, liksom styrelsen, bedömt att den felaktiga avsäkringen är att betrakta som ett fel i entreprenaden.
- Minskat kostnaden för föreningens elnätsabonnemang (se ovan) från den 1 juli med: 12 månader x 6 elanläggningar x (1216 - 550 kr) x 1.25 (moms) = 64 440 kr/år.
- Omförhandlat avtalet för den administrativa förvaltningen vilket minskat kostnaderna med ca 15 000 kr/år.
- Minskat antalet gröna stora kärl i soprum A och B från två till ett per soprum vilket minskat kostnaderna för hyra av kärl med ca 10 000 kr/år.
- Minskat tilläggstjänster i det tekniska avtalet med HSB (bl.a. uppsättning, prydnad och bortforsling av två julgranar) vilket minskat kostnaderna med drygt 8 000 kr/år.
- Minskat kostnaderna för bokningstjänsten Bokamera med knappt 6 000 kr/år som HSB avtalade om och sedan lät föreningen betala för trots att det i det administrativa avtalet står att kostnaderna för uthyrningen av gästlägenheten ska ingå i avtalet. Sedan styrelsen uppmärksammat HSB om misstaget så har HSB bett om ursäkt och ersatt föreningen och kostnaden står nu HSB för.
- Omförhandlat avtalet för den tekniska förvaltningen vilket minskat kostnaderna med drygt 40 000 kr/år.
- Granskat fakturor utställda av HSB och attesterade av den byggande styrelsen under 2020 tom maj 2021 (dvs. innan föreningens egna styrelse tillträdde i juni 2021 och fick attesträtt) och funnit att två fakturor till ett sammanlagt belopp om ca 5 000 kr avsett garantireparationer som inte borde ha betalats av föreningen. HSB Produktion har ersatt föreningen för kostnaden.

Trots de initiativ som styrelsen tagit för att minska föreningens kostnader så beslöt styrelsen vid sitt styrelse- och budgetmöte den 23 maj att höja avgifterna markant med 18 procent from 2022-07-01. Skälen till det är förhållanden som styrelsen inte råar över utan beror på väsentligen ökade räntekostnader, elkostnader och andra kostnader till följd av den oväntat höga inflationen men också att föreningen måste bygga upp en buffert för framtida underhåll, tex. målning av föreningens hus kring år 2029/30 till en uppskattad kostnad om drygt 4 MSEK och andra underhållskostnader som ligger närmare i tid.

Det främsta skälet till den höga höjningen av avgiften är att föreningen har ett lån om knappt 15 MSEK med en ränta idag om 0.89 procent med ränteändringsdag i februari 2023 och vi måste vara förberedda på att den nya räntan för det lånet kan bli 3-4 procent. Om den nya räntan blir 3 procent så kommer föreningens räntekostnader öka med ca 316 500 kr/år. Om räntan istället hamnar på 4 procent så kommer föreningens räntekostnader öka med ca 466 500 kr/år.

Vårt avtal om elhandel med Skellefteå Kraft är bundet till 2023-01-31 och vi måste räkna med ett väsentligen högre (sannolikt kring fem gånger högre) elhandelspris per kWh än idag (48,9 öre/kWh exkl. moms) from februari 2023. För varje 50 öring som priset höjs så kommer föreningens kostnader för den gemensamma elen att stiga med ca 80 000 kr inkl. moms/år.

Den avgiftshöjning om 5 procent som styrelsen beslutade om hösten 2021 att gälla från 2022-01-01 gjordes i ett skede då räntor och priser inte antogs stiga så kraftigt som de gjort sedan årsskiftet och antas fortsätta göra. 2021 så räknade tex. vissa prognosmakare med att styrräntan skulle höjas först 2023. Verkligheten har visat att dessa prognosmakare hade fel eftersom Riksbanken sedan årsskiftet höjt styrräntan från 0 till 0.75 procent och väntas höja den ytterligare under hösten.

Föreningen har ytterligare två lån om knappt 15 MSEK vardera med räntor idag om 1.09 och 1.39 procent bundna till februari 2025 resp. 2028. När räntorna för dessa lån ska ändras lär föreningens räntekostnader ökas än mer.

Sammanfattningsvis så beror beslutet om avgiftshöjningen med 18 procent inte på att föreningen har särskilt dålig eller ansträngd ekonomi utan på omständigheter som styrelsen inte kan göra så mycket åt.

Styrelsen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	279	150	93
Skuldsättning, kr/kvm	13 735	13 893	14 070
Räntekänslighet, %	24	24	48
Energikostnad, kr/kvm	140	194	98
Driftskostnad, kr/kvm	442	495	236
Årsavgifter, kr/kvm	582	568	291
Totala intäkter, kr/kvm	899	811	394
Nettoomsättning, tkr	2 933	2 570	1 287
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 932	-2 354	-1 117
Soliditet, %	81	81	72

** 2020 avser endast 6 månader.

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	200 025 000	0	0	200 025 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	270 000	0	180 000	450 000
S:a bundet eget kapital, kr	200 295 000	0	180 000	200 475 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 387 396	-2 354 069	-180 000	-3 921 465
Årets resultat, kr	-2 354 069	2 354 069	-1 932 290	-1 932 290
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 741 465	0	-2 112 290	-5 853 755
S:a eget kapital, kr	196 553 535	0	-1 932 290	194 621 245

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 180 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-3 741 465
Årets resultat, kr	-1 932 290
Reservation till underhållsfond, kr	-180 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 853 755

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 853 755

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

*Det stora negativa resultatet kan förklaras med de höga avskrivningarna. Avskrivningsbeloppet är inte pengar som ska betalas utan en bokföringspost för att reglera värdet på byggnaden. Kassaflödet bedöms dock vara tillräckligt för att på kortare sikt betala föreningens fakturor samt på längre sikt finansiera föreningens underhåll. Därför täcks ej avskrivningarna helt upp av årsavgifter och det uppstår ett planerat underskott. För föreningens kassaflöde se not 9 i årsredovisningen

Resultaträkning		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 744 108	2 646 562
Övriga rörelseintäkter	Not 2	189 026	0
Summa rörelseintäkter		2 933 134	2 646 562
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 418 239	-1 598 231
Övriga externa kostnader	Not 4	-23 370	-18 390
Personalkostnader	Not 5	-73 025	-20 603
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-2 843 967	-2 843 967
Summa rörelsekostnader		-4 358 602	-4 481 191
Rörelseresultat		-1 425 468	-1 834 629
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	147	485
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-506 969	-519 925
Summa finansiella poster		-506 822	-519 440
Årets resultat	Not 9	-1 932 290	-2 354 069

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

Byggnader och mark

Not 10 239 128 083 241 972 050

Inventarier

Not 11 0 0239 128 083 241 972 050*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500500 500

Summa anläggningstillgångar

239 128 583 241 972 550**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13 -2 760 1 640

Övriga fordringar

Not 14 481 376 310 354

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 480 858 283 904959 474 595 898

Summa omsättningstillgångar

959 474 595 898**Summa tillgångar****240 088 057 242 568 448**

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

Medlemsinsatser

200 025 000

200 025 000

Underhållsfond

450 000

270 000

200 475 000200 295 000*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-3 921 465

-1 387 396

Årets resultat

-1 932 290-2 354 069

-5 853 755

-3 741 465

Summa eget kapital

194 621 245**196 553 535****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

29 587 216

44 768 840

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

15 245 168

577 664

Leverantörsskulder

235 942

355 029

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

0

-3 949

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

398 485317 330

15 879 595

1 246 074

Summa skulder

45 466 811**46 014 914****Summa Eget kapital och skulder****240 088 056****242 568 448**

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 1,46%

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 0 kr (0kr).

Uppskjuten skatt

År 2018 köpte föreningen samtliga andelar i HSB Bostadsrättsförening Amundö i Göteborg, 769608-1582, vilket ägde fastigheten Göteborg Brottkärr 491:1, för 22 891 822 kronor. I anslutning till andelsförvärvet sålde HSB Bostadsrättsförening Amundö i Göteborg fastigheten till bokfört värde 28 108 178 kronor till bostadsrättsföreningen, varefter värdet på andelarna (22 891 822) har överförts till fastigheten. Övervärdet för aktierna har överförts direkt i fastigheten i enlighet med FAR SRS policygrupp uttalande RedU9.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 22 891 822 kronor.

Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Det har uppstått en temporär skillnad då föreningen har aktiverat räntekostnader. Det beror på nya regler avseende skattemässigt avdragsgilla räntor från 20190101.

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	1 901 034	1 854 672
Hyror	351 600	334 840
Elintäkter	285 133	173 270
Vattenintäkter	85 456	86 653
Övriga intäkter	120 885	197 127
	2 744 108	2 646 562
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	189 026	0
<i>*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning</i>	<i>149 850</i>	<i>0</i>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	398 468	431 108
Reparationer	20 519	64 218
El	456 655	549 865
Ersättning för IMD 2020 / 2021	-97 750	0
Vatten	97 254	83 602
Sophämtning	163 376	134 347
Övriga avgifter	135 796	171 274
Förvaltningsarvoden	151 454	135 662
Övriga driftskostnader	92 468	28 155
	1 418 239	1 598 231
Not 4 Övriga externa kostnader		
Medlemsavgifter	22 800	11 400
Övriga externa kostnader	570	6 990
	23 370	18 390
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Sammanträdesersättningar	49 500	12 000
Revisorsarvode	2 000	0
Löner och andra ersättningar	4 000	4 000
Sociala kostnader	16 775	4 603
Kurser och konferenser	750	0
	73 025	20 603
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	2 843 967	2 843 967
	2 843 967	2 843 967
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	147	485
	147	485
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	507 012	514 478
Övriga finansiella kostnader	-43	5 447
	506 969	519 925
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	-1 932 290	-2 354 069
Avsättning till underhållsfond	-180 000	-180 000
Disposition ur underhållsfond	0	0
Resultat efter underhållspåverkan	-2 112 290	-2 534 069
Avskrivning och avsättning till UH-fond som täcks av inbetalningar	911 678	489 898
Föreningens sparande per kvm	283	150

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	195 238 000	195 238 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 238 000	195 238 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 265 950	-1 421 983
Årets avskrivningar	-2 843 967	-2 843 967
Utgående avskrivningar	-7 109 917	-4 265 950
Bokfört värde byggnader	188 128 083	190 972 050
Bokfört värde mark	51 000 000	51 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	239 128 083	241 972 050
Taxeringsvärde för Brottkärr 491:1		
Småhus		
Byggnad - bostäder	23 984 000	23 984 000
Mark - bostäder	14 040 000	14 040 000
	38 024 000	38 024 000
Hyreshus		
Byggnad - bostäder	86 000 000	47 000 000
Mark - bostäder	28 000 000	22 600 000
	114 000 000	69 600 000
Taxeringsvärde totalt	152 024 000	107 624 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	46 213 000	46 213 000
Not 11 Inventarier		
Bokfört värde	0	0
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2022-06-30	2021-06-30		
Not 13 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar		-2 760	-2 800		
Övriga kundfordringar		0	4 440		
		-2 760	1 640		
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		414 229	296 955		
Skattefordringar		56 545	0		
Skattekonto		10 602	13 399		
		481 376	310 354		
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		196 893	153 734		
Upplupna intäkter		283 965	130 170		
		480 858	283 904		
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
SE-Banken Bolån	44107023	0,89%	2023-02-28	14 944 784	150 192
SE-Banken Bolån	44107066	1,09%	2025-02-28	14 944 776	150 192
SE-Banken Bolån	44107082	1,39%	2028-02-28	14 942 824	150 192
				44 832 384	450 576
					Nästa års amortering beräknas uppgå till 450 576
					Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld 14 794 592
					Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 15 245 168
					Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 29 587 216
					Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 42 579 504
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt		0		0	4 800
Arbetsgivaravgifter		0		0	4 603
Mervärdesskatt		0		0	-13 352
		0		0	-3 949
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader		2 334		2 334	2 365
Övriga upplupna kostnader		112 775		112 775	64 658
Förutbetalda hyror och avgifter		283 376		283 376	250 307
		398 485		398 485	317 330

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg 2022

Alec Soba

Jesper Ericsson

Linda Camitz Olofsson

Mikael Lindqvist

Najla Arpe

Victor Wessberg

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

Pontus Palmqvist
Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557480740543

Dokument

2155 - uppdat scrive namn
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2022-11-07 10:14:46 CET (+0100) av Emil Norell
(EN)
Färdigställt 2022-11-09 18:51:45 CET (+0100)

Initierare

Emil Norell (EN)
HSB Göteborg
emil.norell@hsb.se

Signerande parter

Mikael Lundqvist (ML)
flingan.lindqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL LINDQVIST"
Signerade 2022-11-08 07:05:43 CET (+0100)

Alec Soba (AS)
alec.soba@aurobay.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEC SOBA"
Signerade 2022-11-08 08:40:52 CET (+0100)

Jesper Ericsson (JE)
jesper.ericsson@grundskola.goteborg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JESPER ERICSSON"
Signerade 2022-11-08 11:33:01 CET (+0100)

Najla Arpe (NA)
n.arpe@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NAJLA ARPE"
Signerade 2022-11-08 08:49:32 CET (+0100)

Linda Camitz Olofsson (LCO)
linda.camitzolofsson@hsb.se

Victor Wessberg (VW)
victor@wessberg.se



Verifikat

Transaktion 09222115557480740543



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINDA CAMITZ OLOFSSON"
Signerade 2022-11-07 10:17:17 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Victor Jacob Wessberg"
Signerade 2022-11-08 08:37:57 CET (+0100)

Carina Eriksson (CE)
carina.eriksson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARINA ERIKSSON"
Signerade 2022-11-09 18:51:45 CET (+0100)

Pontus Palmqvist (PP)
pontus.tgr@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PONTUS PALMQVIST"
Signerade 2022-11-08 13:12:08 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

