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

Transaktion 09222115557480740543 Signerat ML, AS, JE, NA, LCO, VW, CE, PP

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.

Transaktion 09222115557480740543 Signerat ML, AS, JE, NA, LCO, VW, CE, PP

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 Almhem (sammankallande) 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.

Transaktion 09222115557480740543 Signerat ML, AS, JE, NA, LCO, VW, CE, PP

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 räkenskapssåret 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 tillrätta 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 självrisken 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.

Transaktion 09222115557480740543 Signerat ML, AS, JE, NA, LCO, VW, CE, PP

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 spolas ut på ytor och bildar isfläckar eller jord spolas 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, prydning 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.

Transaktion 09222115557480740543 Signerat ML, AS, JE, NA, LCO, VW, CE, PP

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 rår 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.

Transaktion 09222115557480740543 Signerat ML, AS, JE, NA, LCO, VW, CE, PP

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.

Transaktion 09222115557480740543 Signerat ML, AS, JE, NA, LCO, VW, CE, PP

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
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

Transaktion 09222115557480740543 Signerat ML, AS, JE, NA, LCO, VW, CE, PP

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
Ianspråkstagande 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

Transaktion 09222115557480740543 Signerat ML, AS, JE, NA, LCO, VW, CE, PP

Resultaträkning		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 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**

Transaktion 09222115557480740543 Signerat ML, AS, JE, NA, LCO, VW, CE, PP

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	0
		239 128 083	241 972 050
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
		500	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	283 904
		959 474	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
		200 475 000	200 295 000
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	398 485	317 330
		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**

Transaktion 09222115557480740543 Signerat ML, AS, JE, NA, LCO, VW, CE, PP

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.

Transaktion 09222115557480740543 Signerat ML, AS, JE, NA, LCO, VW, CE, PP

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
	Ovriga intäkter	120 885	197 127
		2 744 108	**2 646 562**
Not 2	**Övriga rörelseintäkter**		
	Övriga intäkter	189 026	0
	**Varav exeptionella intäkter tex större försäkringsersättning*	*149 850*	*0*
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**		
	Hyres 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

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
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	4 800
	Arbetsgivaravgifter	0	4 603
	Mervärdesskatt	0	-13 352
		0	**-3 949**
Not 18	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	2 334	2 365
	Ovriga upplupna kostnader	112 775	64 658
	Förutbetalda hyror och avgifter	283 376	250 307
		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