



# ÅRSREDOVISNING 2021/2022

HSB Brf Vindrosen



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vindrosen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9038 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Biskopsgården 55:5	1958-01-01	1959
Biskopsgården 55:6	1958-01-01	1959
Biskopsgården 55:7	1958-01-01	1959

### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar 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. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
119	p-platser	0
140	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9520
2	garageplatser	0
<b>Totalt 261 objekt</b>		<b>9520</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 47 st 2 rok, 45 st 3 rok, 44 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Föreningen är delägare i Norra Biskopsgårdens fastighetsförvaltning (NBF).

**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>	<b>Fr.o.m.</b>	<b>T.o.m.</b>
Per Vestlund	Ordförande	2021-12-16	
Ole Larsen Fjeldså	Ordförande	2019-12-12	2021-12-16
Nonnie Lann	Ledamot	2017-01-24	2021-08-20
Mikael Johansson	HSB Ledamot	2016-12-06	
Ingmar Johansson	Ledamot	2021-12-16	
Orhan Solmaz	Ledamot	2019-12-12	2021-12-16
Jasmin Velagic-Ramadani	Ledamot	2019-12-12	
Alexandra Stojanoska	Ledamot	2021-12-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jasmin Velagic-Ramadani och Alexandra Stojanoska.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Nonnie Lann, Per Vestlund, Ingmar Johansson, Jasmin Velagic-Ramadani, Alexandra Stojanoska, Ole Larsen Fjeldså.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Adela Hukanovic med Sümeyya Kücükgöncü som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lena Carlsson (sammankallande) och Lisbeth Karlsson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-09. På stämman deltog 37 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-07-01 med +3% och uppgår därefter i genomsnitt till 696 kr/m<sup>2</sup>

En förändring av årsavgiften med +5% per 2022-07-01 är registrerad och uppgår därefter i genomsnitt till 731 kr/m<sup>2</sup>. Främsta anledningen till årets höjning är rådande världsläge med stegande inflation.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-04-28.

Under räkenskapsåret har vi avslutat OVK-arbetet och detta blev godkänt i maj.

Ny fasad: Projektet med fasadrenoveringen har pågått men förseningar har ägt rum på grund av att Regnbågen har fått avslag på sitt bygglov och de står först i kö för att få bygglov.

Arbetet med sopstationerna har påbörjats och bör vara färdigställt senhösten 2022. Efter många turer med Göteborg stad och Kretslopp och vatten blev vi tvungen att göra en vändplats för sopbilarna och därför knacka bort en bergsknalle längst ner utanför 37an. Kostnad för detta blir 2162000kr inkl moms (enligt offert). Totalt för projektet beräknas ca 3 miljoner kr.

Sopcontainer har hyrts två gånger under året, en gång på våren och en gång på hösten.

Energideklarationen utfördes 2022-05-10

Precis som tidigare ansvarar Controlla för bötfällande av felparkerade bilar i området. Observera att detta även gäller framför våra entréer. Vill du rapportera en felparkerad bil till Controlla görs detta på 031-23 00 00.

Projektet med nya fjärrvärmerör blev färdigställt hösten 2021. I samband med detta revs även en del potatisförråd i källargångarna och där har man nu istället byggt nya förråd med stålburar.

Renovering av expeditionen har ägt rum under sommarens gång och är nästan färdigställt.

Det har pågått en tvist med Göteborgsstad gällande deras uppsägning av tomträtter för våra parkeringsytor. Detta gäller flera föreningar och ärendet har drivits av NBF tillsammans med advokater. Det är troligt att tomträtterna övergår i arrenden på kortare perioder.

Exakt vad detta kommer innebära för våra parkeringar i framtiden är ännu oklart.

**Under året har följande periodiska underhåll gjorts:**

Underhållskostnaderna har under året uppgått till 800 000 kr.

Hissarna är besiktigade under våren 2022 utan större fel.

**Under året har följande reparationer gjorts:**

Läckage på tak och fönster i uppgång 43 och 45.

Reparation av hiss.

Reparation av dörr till hobbyrummet efter inbrott (uppgång 45-47)

Reparation av dörrar till källarförråd efter inbrott (uppgång 45-47)

Reparation av källarlarm i uppgång 39.

**Under året har följande investeringar gjorts:**

Under året har det investerats i arbete gällande nya miljöhus.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:****Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Ny fasad: föreningens fasad börjar bli i dåligt skick. Styrelsen har gått ihop med brf Regnbågen för att renovera fasaden till båda föreningarna. Arbetet börjar vid Regnbågen när byggloven godkänns, sedan fortsätter det vid Vindrosen. Kostnaden för fasadrenoveringen förväntas bli ca 20 Msek. I denna summa inkluderas även Konsultkostnader för förberedande arbete utfört av Sustend under verksamhetsåret 20/21 och 21/22.

När fasadrenovering är avslutad är tanken att nästa steg blir att renovera trapphus samt källarförråd.

Även källarförråden kommer att renoveras där alla förråd är tänkta att bytas ut till stålburar. Detta projekt är tänkt att påbörjas under våren 2023.

Tvättmaskiner och torktumlare bytes vid behov.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 175 och under året har det tillkommit 22 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 177.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	206	168	194	256	246
Skuldsättning, kr/kvm	1 736	1 783	1 830	1 877	1 925
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	177	171	155	158	165
Driftskostnad, kr/kvm	534	556	495	447	441
Årsavgifter, kr/kvm	696	675	656	656	637
Totala intäkter, kr/kvm	778	768	736	742	726
Nettoomsättning, tkr	7 401	7 203	6 994	7 064	6 912
Resultat efter finansiella poster, tkr	666	-473	862	320	631
Soliditet, %	6	3	6	-1	-1

**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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	592 628	0	0	592 628
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 844 393	0	392 643	4 237 036
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 437 021</b>	<b>0</b>	<b>392 643</b>	<b>4 829 664</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-3 398 561	-473 189	-392 643	-4 264 394
Årets resultat, kr	-473 189	473 189	666 345	666 345
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-3 871 750</b>	<b>0</b>	<b>273 702</b>	<b>-3 598 049</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>565 271</b>	<b>0</b>	<b>666 345</b>	<b>1 231 615</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 200 tkr samt ianspråktagande skett med 807 357 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	-3 871 751
Årets resultat, kr	666 345
Reservation till underhållsfond, kr	-1 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	807 357
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-3 598 049</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-3 598 049</b>

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

# Styrelsen för HSB Brf Vindrosen i Göteborg

Org.nr: 757200-9038

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-07-01 - 2022-06-30







## HSB Brf Vindrosen i Göteborg

		<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
		<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 400 970	7 203 247
Övriga rörelseintäkter	Not 2	6 497	104 346
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 407 467</b>	<b>7 307 593</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-4 823 898	-4 982 692
Underhållskostnader	Not 4	-807 357	-1 451 048
Övriga externa kostnader	Not 5	-257 309	-312 255
Personalkostnader	Not 6	-245 606	-267 704
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-488 329	-616 929
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 622 499</b>	<b>-7 630 628</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>784 968</b>	<b>-323 035</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	333	625
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-118 956	-150 779
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-118 624</b>	<b>-150 154</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>666 345</b>	<b>-473 189</b>



## HSB Brf Vindrosen i Göteborg

Balansräkning		2022-06-30	2021-06-30
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	12 284 148	10 910 763
Inventarier	Not 12	45 284	58 392
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	440 371	0
		<u>12 769 803</u>	<u>10 969 155</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	1 200	1 200
		<u>1 200</u>	<u>1 200</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>12 771 003</b>	<b>10 970 355</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 15	2 459	3 837
Övriga fordringar	Not 16	3 473 774	5 140 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 046 257	1 242 351
		<u>4 522 490</u>	<u>6 386 980</u>
Kassa och bank		1 900 364	1 900 364
Summa omsättningstillgångar		<b>6 422 853</b>	<b>8 287 344</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>19 193 856</b>	<b>19 257 699</b>

## HSB Brf Vindrosen i Göteborg

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	592 628	592 628
Underhållsfond	4 237 036	3 844 393
	<u>4 829 664</u>	<u>4 437 021</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 264 394	-3 398 561
Årets resultat	666 345	-473 189
	<u>-3 598 049</u>	<u>-3 871 751</u>
Summa eget kapital	<b>1 231 615</b>	<b>565 270</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 5 112 593	5 182 677
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 410 084	11 790 084
Leverantörsskulder	222 858	773 317
Skatteskulder	12 792	18 036
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 105 953	105 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 097 962	822 362
	<u>12 849 648</u>	<u>13 509 751</u>
Summa skulder	<b>17 962 241</b>	<b>18 692 428</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>19 193 856</b>	<b>19 257 699</b>

**HSB Brf Vindrosen i Göteborg****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**

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Regnbågen i Göteborg är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2020 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning

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	1,36%
Inventarier	20,00%
Fjärrvärmerör	5,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

**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 eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

## HSB Brf Vindrosen i Göteborg

Noter	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 623 496	6 430 356
Hyror	277 500	284 250
Elintäkter	252 921	241 941
Övriga intäkter	247 053	246 700
	<b>7 400 970</b>	<b>7 203 247</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	<b>6 497</b>	<b>104 346</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 380 794	1 205 936
Reparationer	333 380	680 942
El	450 953	470 048
Uppvärmning	919 161	853 852
Vatten	314 549	300 340
Sophämtning	203 710	188 477
Övriga avgifter	142 413	117 439
Förvaltningsarvoden	353 218	317 858
Tomträttsavgäld	317 988	317 988
Övriga driftskostnader	407 732	529 811
	<b>4 823 898</b>	<b>4 982 692</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	179 178	0
VVS	174 628	712 500
El och tele	74 800	0
Byggnad utvändigt	378 751	313 048
Styr och övervakning	0	425 500
	<b>807 357</b>	<b>1 451 048</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	216 860	200 060
Medlemsavgifter	51 000	57 618
Övriga externa kostnader	-10 551	54 577
	<b>257 309</b>	<b>312 255</b>

**HSB Brf Vindrosen i Göteborg**

Noter	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	140 000	140 000
Revisorsarvode	5 000	15 000
Löner och andra ersättningar	47 952	57 867
Sociala kostnader	52 654	54 837
	<b>245 606</b>	<b>267 704</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	382 791	616 929
Markanläggningar	92 430	0
Inventarier	13 108	0
	<b>488 329</b>	<b>616 929</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	333	625
	<b>333</b>	<b>625</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	115 549	149 959
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	50
Övriga finansiella kostnader	3 407	770
	<b>118 956</b>	<b>150 779</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>666 345</b>	<b>-473 189</b>
Avsättning till underhållsfond	-1 200 000	-1 900 000
Disposition ur underhållsfond	807 357	1 451 048
Resultat efter underhållspåverkan	273 702	-922 141

## HSB Brf Vindrosen i Göteborg

Noter	2022-06-30	2021-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	28 142 449	28 142 449
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 142 449	28 142 449
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 231 686	-16 627 865
Årets avskrivningar	-382 791	-603 821
Utgående avskrivningar	-17 614 477	-17 231 686
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>10 527 972</b>	<b>10 910 763</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	1 848 606	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 848 606	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-92 430	0
Utgående avskrivningar	-92 430	0
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>1 756 176</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>12 284 148</b>	<b>10 910 763</b>
Taxeringsvärde för Biskopsgården 55:5, 55:6 och 55:7		
Byggnad - bostäder	65 200 000	57 800 000
	65 200 000	57 800 000
Mark - bostäder	28 200 000	25 800 000
	28 200 000	25 800 000
Taxeringsvärde totalt	93 400 000	83 600 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	19 723 000	19 723 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	376 903	305 403
Årets investeringar	0	71 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	376 903	376 903
Ingående avskrivningar	-318 511	-305 403
Årets avskrivningar	-13 108	-13 108
Utgående avskrivningar	-331 619	-318 511
<b>Bokfört värde</b>	<b>45 284</b>	<b>58 392</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Miljöhus - Färdigt hösten 2022	440 371	0
Pågående nyanläggningar	440 371	0
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i NBF	500	500
3 andelar i Fonus	600	600
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	100	100
	1 200	1 200
<b>Not 15 Kundfordringar</b>		
Hyses och avgiftsfordringar	2 459	3 837
	2 459	3 837
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 186 333	4 871 227
Skattekonto	265 657	269 180
Övrigt	21 784	385
	3 473 774	5 140 792



## HSB Brf Vindrosen i Göteborg

Noter		2022-06-30	2021-06-30		
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		984 431	997 501		
Avräkning NPF (NBPC)		61 826	244 850		
		<b>1 046 257</b>	<b>1 242 351</b>		
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Länenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758213369	0,84%	2022-11-02	1 820 000	120 000
Nordea Hypotek AB	39758217240	1,07%	2022-11-22	2 770 000	30 000
Nordea Hypotek AB	39758255754	1,33%	2022-12-23	4 000 000	0
Nordea Hypotek AB	39758255762	1,33%	2022-12-23	1 680 000	40 000
Nordea Hypotek AB	39798245989	0,80%	2025-11-19	5 182 677	70 084
SBAB	19549909	1,57%	2022-08-30	1 070 000	40 000
				16 522 677	300 084
Nästa års amortering beräknas uppgå till					300 084
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					11 110 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					11 410 084
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>5 112 593</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					15 022 257
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Inre fond		105 953		105 953	
		<b>105 953</b>		<b>105 953</b>	
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader		12 956		11 851	
Ovriga upplupna kostnader		411 390		167 321	
Förutbetalda hyror och avgifter		673 616		643 190	
		<b>1 097 962</b>		<b>822 362</b>	

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad  
Göteborg 2022

Alexandra Stojanoska

Ingmar Johansson

Jasmin Velagic-Ramadani

Mikael Johansson

Per Vestlund

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

Adela Hukanovic  
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vindrosen i Göteborg, org.nr. 757200-9038

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vindrosen i Göteborg 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 revisionsssed 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vindrosen i Göteborg 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Adela Hukanovic  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

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

**PER VESTLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-11-11 kl. 21:42:55



**MIKAEL JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-12 kl. 10:53:16



**JASMIN VELAGIC-RAMADANI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-11 kl. 15:57:22



**ALEXANDRA STOJANOSKA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-11 kl. 15:56:52



**INGMAR JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-11 kl. 20:46:49



**ADELA HUKANOVIC**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-13 kl. 12:56:52



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-14 kl. 10:51:07



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

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

**ADELA HUKANOVIC**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-13 kl. 22:15:36



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-14 kl. 10:50:55

