



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Umbra i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Umbra i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716409-5742 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brämaregården 36:5	1978-05-12	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4400
32	garageplatser	0
3	MC/mopedplatser	0
Totalt 103 objekt		4400

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 14 st 2 rok, 31 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Brämaregården GA:22	G:A	717913-4809	6584 / 182204	Sopsug

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ingrid Hallengren	Ledamot, ordf fr o m 2022-12-20
Conny Hansson	Ledamot, ordf t o m 2022-12-20
Leonard Zalli	Ledamot
Fredrik Hansson	Ledamot
Hans Fredrik Jyborn	Ledamot
Nuo Xin Mary-Ann Chang	Ledamot
Kees Barten	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Hansson, Leonard Zalli samt Conny Hansson.

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ingrid Hallengren, Leonard Zalli, Fredrik Hansson samt Hans Fredrik Jyborn, två i förening.

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

Valberedning har varit: Sven-Erik Grönlund (sammanställande) och Jaana Masoumzadeh, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-14. På stämman deltog 17 medlemmar varav 11 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-07-01 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 underhållsplan den 2023-02-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större åtgärder.

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

Inga större åtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 100.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	320	240	149	105	74
Skuldsättning, kr/kvm	14 400	14 584	14 718	14 839	14 957
Räntekänslighet, %	19	21	22	24	25
Energikostnad, kr/kvm	131	143	145	142	145
Driftskostnad, kr/kvm	443	476	492	432	432
Årsavgifter, kr/kvm	780	709	675	614	596
Totala intäkter, kr/kvm	1 009	982	906	844	823
Nettoomsättning, tkr	4 436	4 175	3 958	3 713	3 619
Resultat efter finansiella poster, tkr	-140	-528	-1 031	-1 104	-1 165
Soliditet, %	68	68	68	68	68

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	147 484 000	0	0	147 484 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 866 757	0	389 030	2 255 787
S:a bundet eget kapital, kr	149 350 757	0	389 030	149 739 787
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 536 962	-527 991	-389 030	-12 453 983
Årets resultat, kr	-527 991	527 991	-140 387	-140 387
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 064 953	0	-529 417	-12 594 370
S:a eget kapital, kr	137 285 804	0	-140 387	137 145 417

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 450 000 kr samt ianspråktagande skett med 60 970 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	-12 064 953
Årets resultat, kr	-140 387
Reservation till underhållsfond, kr	-450 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	60 970
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 594 370

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-12 594 370

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

		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 436 292	4 175 049
Övriga rörelseintäkter	Not 2	3 996	144 275
Summa rörelseintäkter		4 440 288	4 319 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 899 524	-2 022 797
Underhållskostnader	Not 4	-60 970	-95 187
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 454	-70 445
Personalkostnader	Not 6	-102 068	-105 385
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 488 420	-1 488 420
Summa rörelsekostnader		-3 599 437	-3 782 234
Rörelseresultat		840 851	537 090
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 157	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-991 395	-1 065 081
Summa finansiella poster		-981 238	-1 065 081
Årets resultat	Not 10	-140 387	-527 991

Balansräkning		2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	199 298 423	200 786 843
		<u>199 298 423</u>	<u>200 786 843</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		199 298 923	200 787 343
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	2	0
Övriga fordringar	Not 14	667 828	1 095 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	441 770	390 820
		<u>1 109 601</u>	<u>1 486 059</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	1 050 000	0
Summa omsättningstillgångar		2 159 601	1 486 059
Summa tillgångar		201 458 524	202 273 402

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	147 484 000	147 484 000
Underhållsfond	2 255 787	1 866 757
	<u>149 739 787</u>	<u>149 350 757</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-12 453 983	-11 536 962
Årets resultat	-140 387	-527 991
	<u>-12 594 370</u>	<u>-12 064 953</u>
Summa eget kapital	137 145 417	137 285 804
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 62 901 000	63 535 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	634 000	634 000
Leverantörsskulder	208 230	194 015
Skatteskulder	3 491	3 007
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 1 175	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 565 211	621 577
	<u>1 412 107</u>	<u>1 452 599</u>
Summa skulder	64 313 107	64 987 599
Summa Eget kapital och skulder	201 458 524	202 273 402

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

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	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 432 576	3 120 504
Hyror	467 000	510 200
Elintäkter	163 481	174 059
Vattenintäkter	177 334	173 043
Övriga intäkter	195 901	197 243
	4 436 292	4 175 049
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	3 996	144 275
*Varav ersättning vid tvist med medlem	0	106 000
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	415 931	422 838
Reparationer	112 355	108 465
El	214 977	266 018
Uppvärmning	276 857	276 072
Vatten	84 518	87 547
Sophämtning	166 980	179 292
Övriga avgifter	209 674	223 711
Förvaltningsarvoden	189 618	171 139
Övriga driftskostnader	228 615	287 714
	1 899 524	2 022 797
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	0	87 500
El och tele	0	7 687
Markytor	60 970	0
	60 970	95 187
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	30 760	30 760
Medlemsavgifter	14 706	29 400
Övriga externa kostnader	2 989	10 285
	48 454	70 445
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	75 000	75 000
Revisorsarvode	2 100	2 100
Löner och andra ersättningar	1 998	2 997
Sociala kostnader	22 970	24 538
Kurser och konferenser	0	750
	102 068	105 385
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 488 420	1 488 420
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	20	0
Övriga ränteintäkter	10 137	0
	10 157	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	991 055	1 063 926
Övriga finansiella kostnader	340	1 155
	991 395	1 065 081
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-140 387	-527 991
Avsättning till underhållsfond	-450 000	-450 000
Disposition ur underhållsfond	60 970	95 187
Resultat efter underhållspåverkan	-529 417	-882 804

Noter	2023-06-30	2022-06-30			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	178 610 415	178 610 415			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 610 415	178 610 415			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 823 572	-8 335 152			
Årets avskrivningar	-1 488 420	-1 488 420			
Utgående avskrivningar	-11 311 992	-9 823 572			
Bokfört värde byggnader	167 298 423	168 786 843			
Bokfört värde mark	32 000 000	32 000 000			
Bokfört värde byggnader och mark	199 298 423	200 786 843			
Taxeringsvärde för Brämaregården 36:5					
Byggnad - bostäder	106 000 000	106 000 000			
Byggnad - lokaler	3 076 000	3 076 000			
	109 076 000	109 076 000			
Mark - bostäder	40 000 000	40 000 000			
	40 000 000	40 000 000			
Taxeringsvärde totalt	149 076 000	149 076 000			
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar	67 767 000	67 767 000			
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 13 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	2	0			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	665 578	1 093 009			
Skattekonto	2 250	2 230			
	667 828	1 095 239			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	283 732	240 820			
Upplupna intäkter	158 038	150 000			
	441 770	390 820			
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-07-06	2023-07-06	12 mån	1,10%	400 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-14	2023-12-14	6 mån	3,30%	350 000
HSB Göteborg HSB	2022-10-05	2023-10-05	12 mån	2,30%	300 000
					1 050 000
Fastränteplacering					1 050 000
					0
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39798271769	0,61%	2026-03-30	22 454 000	60 000
SBAB	32624022	1,74%	2025-02-12	19 306 000	500 000
Swedbank Hypotek	2950195764	2,35%	2028-03-24	21 775 000	74 000
				63 535 000	634 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					62 901 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					60 365 000

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	1 175	0
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	89 930	90 235
Ovriga upplupna kostnader	109 767	151 603
Förutbetalda hyror och avgifter	365 514	379 739
	565 211	621 577

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Conny Hansson

Fredrik Hansson

Hans Fredrik Jyborn

Ingrid Hallengren

Kees Barten

Leonard Zalli

Nuo Xin Mary-Ann Chang

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

Natalie Landén
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Umbra i Göteborg, org.nr. 716409-5742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Umbra i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30.

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 2023 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Brf Umbra i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelser 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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Natalie Landén
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Umbra i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGRID HALLENGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-09-21 kl. 15:37:49



HANS FREDRIK JYBORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-21 kl. 18:30:41



NUO XIN MARY-ANN CHANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-23 kl. 11:00:44



LEONARD ZALLI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-23 kl. 12:55:50



KEES BARTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-23 kl. 09:33:17



CONNY HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-23 kl. 09:31:07



FREDRIK HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-23 kl. 13:59:29



NATALIE LANDÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-09-26 kl. 21:00:48



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 15:29:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Umbra i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NATALIE LANDÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-09-26 kl. 21:04:58



MALIN JOHANNESSON

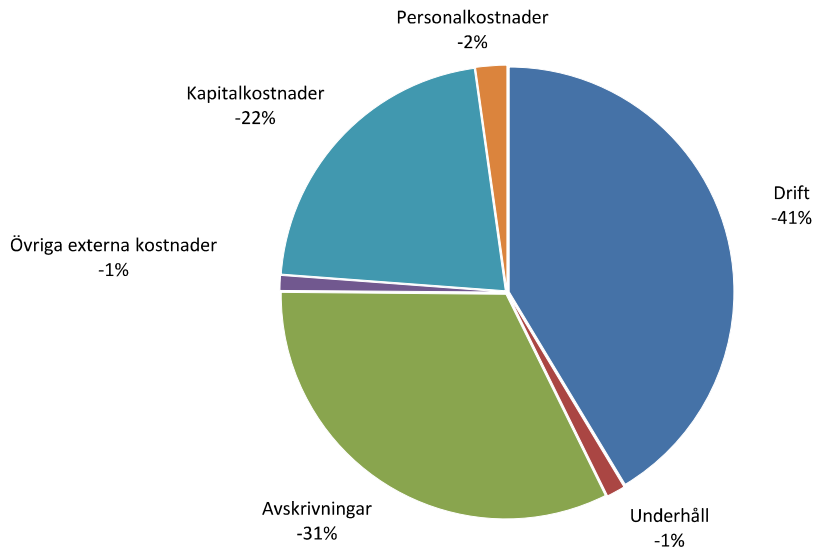
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 15:29:19

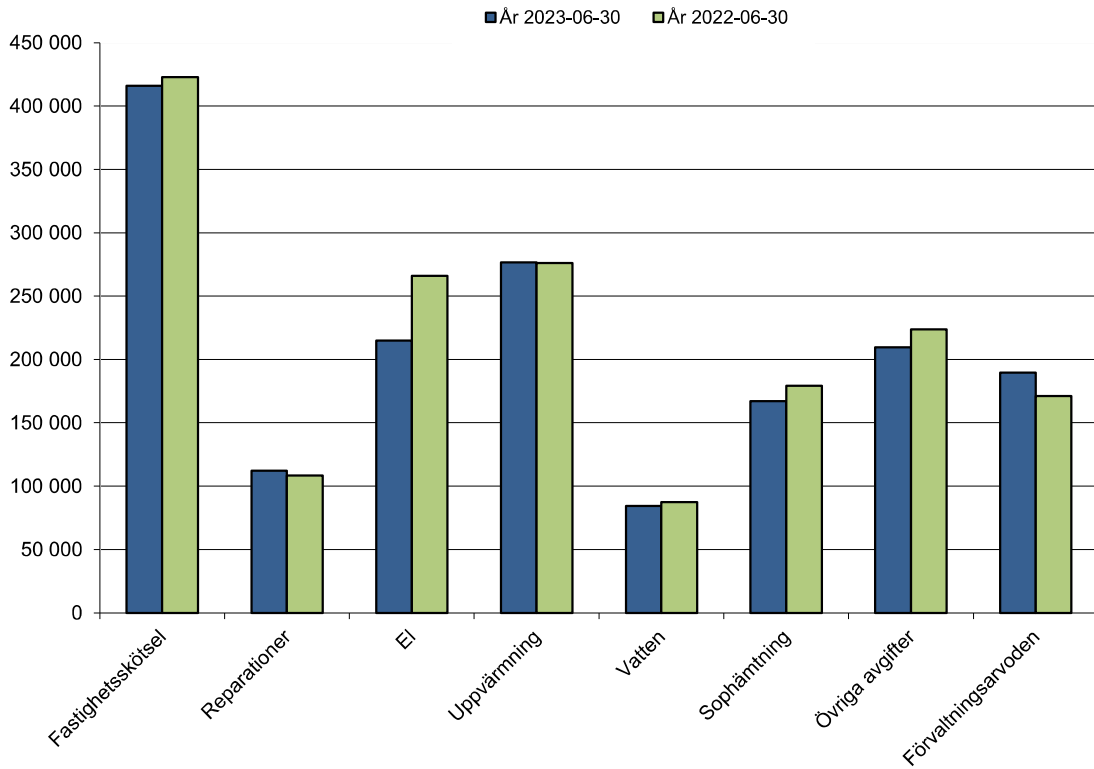




Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.