

*Bostadsrättsföreningen
Båtsmansängen*

Årsredovisning 2022



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Båtsmansången i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716447-6652 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brottkärr 210:4	1988-09-09	1998

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4177

Totalt 50 objekt

4177

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 32 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Brottkärr GA:28	G:A			Utfartsväg

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Liza Wellsjö	Ordförande	2021-06-04	2022-05-30
Fredrik Lindström	Ordförande	2022-05-30	
Agneta Birgitta Nordblom	Ledamot	2019-06-10	
Lisbeth Runge	Ledamot	2015-05-28	
Kjell Sanfer	Ledamot	2019-06-10	
Ewa Nuland	Ledamot	2018-06-05	2022-05-30
Magnus Matsson	Ledamot	2015-05-28	
Lena Josgård	Ledamot	2017-05-19	
Danielle de Maré	Ledamot	2022-05-30	
Andréas Lamton	Ledamot	2019-06-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Agneta Nordblom, Lisbeth Runge, Kjell Sanfer, Magnus Matsson samt Andreas Lamton.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lisbeth Runge, Magnus Matsson, Liza Wellsjö, Fredrik Lindström, Andréas Lamton.

Firman tecknas enligt ovan två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Jonas Perhage med Svante Järbur som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Yvonne Andersson (sammankallande), Karin Elofsson samt Ingvor Dulik, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. På stämman deltog 25 medlemmar varav 19 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2023-01-01 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 2022-05-10.

År 2022 har varit ett händelserikt år, både i vårt närområde och i omvärlden.

Under sensommaren färdigställdes vår nya fina lekplats, som nu uppfyller alla säkerhetskrav för ett tryggt lekande. Lekplatsen invigdes under höstens städ dag med ballonger och hinderbana där alla barn fick ett pris, det var mycket uppskattat.

För att möta de krav som ställs för regelbunden tömning har vi varit tvungna att bygga en ny och större kompost, som nu också skiljer på ren kompost och ris/grenar.

Under hösten påbörjades arbetet med införande av IMD (Individuell mätning och debitering av el), vilket beslutades om på föregående årsstämma. På grund av rådande världsläge har en del komponenter blivit försenade, men planen är att det ska färdigställas under våren 2023.

Under hösten har vi även genomfört fasadtvätt av de mest angripna fasaderna. Arbetet med resterande fasader kommer ske under 2023.

Som ett led i att digitalisera föreningen har styrelsen beslutat om att testa appen Boappa under 2023. Den kommer ge oss möjlighet att kommunicera inom styrelsen, mellan styrelse och boende samt boende sinsemellan. Det finns även ytterligare funktioner så som bokningssystem som vi kommer testa och utvärdera under året.

Den kraftigt ökade inflationen har även påverkat föreningens kostnader, varför vi också i samråd med vår HSB-ekonom valde att höja avgiften inför 2023 med 6%. Givet de kostnadsökningar föreningen nu ser, samt i jämförelse med många andra föreningar, så är vår avgiftshöjning relativt låg.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2016-2019 - Byte elpannor i samtliga lägenheter

2017 - Fasadmålning

2021 - Byte garagedörrar

2022 - Ny lekplats

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

Fortsatt installation av IMD som kommer kunna leda till framtida installation av laddstolpar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 12 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	231	250	334	313	269
Skuldsättning, kr/kvm	5 949	6 009	6 069	6 128	6 188
Räntekänslighet, %	8	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	58	51	46	47	46
Driftskostnad, kr/kvm	445	396	296	313	331
Årsavgifter, kr/kvm	736	714	714	714	714
Totala intäkter, kr/kvm	800	760	747	746	747
Nettoomsättning, tkr	3 219	3 125	3 114	3 114	3 114
Resultat efter finansiella poster, tkr	-200	-181	806	-563	-283
Soliditet, %	47	47	47	46	46

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	19 260 814	0	0	19 260 814
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 175 634	0	126 875	2 302 509
S:a bundet eget kapital, kr	21 436 448	0	126 875	21 563 323
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 515 459	-181 298	-126 875	1 207 286
Årets resultat, kr	-181 298	181 298	-200 255	-200 255
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 334 161	0	-327 130	1 007 031
S:a eget kapital, kr	22 770 609	0	-200 255	22 570 354

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 673 125 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 334 161
Årets resultat, kr	-200 255
Reservation till underhållsfond, kr	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	673 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 007 031

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 007 031

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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 218 872	3 124 800
Övriga rörelseintäkter	Not 2	124 528	49 496
Summa rörelseintäkter		3 343 400	3 174 296
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 747 442	-1 549 922
Underhållskostnader	Not 4	-673 125	-737 150
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 950	-104 146
Personalkostnader	Not 6	-132 156	-116 958
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-490 709	-489 044
Summa rörelsekostnader		-3 154 382	-2 997 220
Rörelseresultat		189 018	177 077
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	85	367
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-389 358	-358 741
Summa finansiella poster		-389 273	-358 374
Årets resultat	Not 10	-200 255	-181 298

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 45 557 680	46 046 724
Inventarier	Not 12 6 660	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 138 406	0
	<u>45 702 746</u>	<u>46 046 724</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	45 703 246	46 047 224
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 27	20
Övriga fordringar	Not 16 2 054 895	2 234 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 212 791	170 069
	<u>2 267 713</u>	<u>2 404 328</u>
Kassa och bank	300	300
Summa omsättningstillgångar	2 268 013	2 404 628
Summa tillgångar	47 971 259	48 451 852

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	19 260 814	19 260 814
Underhållsfond	2 302 509	2 175 634
	<u>21 563 323</u>	<u>21 436 448</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 207 286	1 515 459
Årets resultat	-200 255	-181 298
	<u>1 007 031</u>	<u>1 334 161</u>
Summa eget kapital	22 570 354	22 770 609
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 17 651 042	14 767 388
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 199 436	10 332 250
Leverantörsskulder	190 169	215 823
Skatteskulder	7 189	5 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 353 069	360 229
	<u>7 749 863</u>	<u>10 913 855</u>
Summa skulder	25 400 905	25 681 243
Summa Eget kapital och skulder	47 971 259	48 451 852

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

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 100 år. Avskrivning av markanläggningar sker på 40 respektive 10 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt 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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 378 877 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 073 872	2 984 400
Hyror	13 600	9 000
Övriga intäkter	131 400	131 400
	3 218 872	3 124 800
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	124 528	49 496
*Varav försäkringsersättning	119 216	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	436 804	495 408
Reparationer	424 706	251 990
El	52 106	51 795
Vatten	189 825	159 790
Sophämtning	127 612	98 087
Övriga avgifter	187 297	47 057
Förvaltningsarvoden	221 777	159 581
Övriga driftskostnader	107 315	286 214
	1 747 442	1 549 922
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	0	58 500
Byggnad utvändigt	125 000	0
Markytor	468 750	67 500
Utrustning	79 375	611 150
	673 125	737 150
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	75 950	72 950
Medlemsavgifter	24 000	24 000
Övriga externa kostnader	11 000	7 196
	110 950	104 146
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	96 600	80 000
Revisorsarvode	4 830	4 000
Löner och andra ersättningar	4 830	12 500
Sociala kostnader	24 396	20 458
Kurser och konferenser	1 500	0
	132 156	116 958
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	478 610	478 610
Markanläggningar	10 434	10 434
Inventarier	1 665	0
	490 709	489 044
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	10	0
Övriga ränteintäkter	75	367
	85	367
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	389 238	358 371
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	120
Övriga finansiella kostnader	120	250
	389 358	358 741
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-200 255	-181 298
Avsättning till underhållsfond	-800 000	-792 000
Disposition ur underhållsfond	673 125	737 150
Resultat efter underhållspåverkan	-327 130	-236 148

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	49 577 458	49 577 458
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 577 458	49 577 458
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 822 777	-12 344 167
Årets avskrivningar	-478 610	-478 610
Utgående avskrivningar	-13 301 387	-12 822 777
Bokfört värde byggnader	36 276 071	36 754 681
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	104 347	104 347
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 347	104 347
Ingående ackumulerade avskrivningar	-59 156	-48 722
Årets avskrivningar	-10 434	-10 434
Utgående avskrivningar	-69 590	-59 156
Bokfört värde markanläggningar	34 757	45 191
Bokfört värde mark	9 246 852	9 246 852
Bokfört värde byggnader och mark	45 557 680	46 046 724
Taxeringsvärde för Brottkärr 210:4		
Byggnad - bostäder	70 000 000	54 000 000
Mark - bostäder	33 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde totalt	103 000 000	88 000 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	39 482 900	39 482 900
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	38 148	38 148
Årets investeringar	8 325	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 473	38 148
Ingående avskrivningar	-38 148	-38 148
Årets avskrivningar	-1 665	0
Utgående avskrivningar	-39 813	-38 148
Bokfört värde	6 660	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
IMD	0	0
Kostnader under året	138 406	0
(Beräknas slutfört under våren 2023 till en total slutkostnad på 250 000 kr)	138 406	0
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 15 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	27	20
Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 040 149	2 219 442
Skattekonto	9 475	8 886
Handkassa	5 271	5 911
	2 054 895	2 234 239
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	212 791	170 069

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
*Stadshypotek	456848	1,41%	2023-10-30	7 023 436	73 160
Stadshypotek	680458	0,77%	2026-06-30	7 743 952	96 000
Stadshypotek	794666	3,75%	2027-09-01	10 083 090	80 000
				24 850 478	249 160
Nästa års amortering beräknas uppgå till					249 160
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					6 950 276
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					7 199 436
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 651 042
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					23 604 678
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				16 505	19 006
Övriga upplupna kostnader				65 029	88 877
Förutbetalda hyror och avgifter				271 535	252 346
				353 069	360 229

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Göteborg

Agneta Birgitta Nordblom

Andréas Lamton

Danielle de Maré

Fredrik Lindström

Kjell Sanfer

Lena Josgård

Lisbeth Runge

Magnus Matsson

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

Jonas Perhage

Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Båtsmansängen i Göteborg, org.nr. 716447-6652

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Båtsmansängen i Göteborg för räkenskapsåret 2022.

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 31 december 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 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 Bostadsrättsförening Båtsmansängen i Göteborg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Jonas Perhage
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

FREDRIK LINDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 14:14:55



LENA JOSGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 15:31:05



AGNETA BIRGITTA NORDBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 08:55:03



KJELL SANFER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 12:54:30



MAGNUS MATSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 19:37:14



LISBETH RUNGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 21:53:32



ANDRÉAS LAMTON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 09:26:42



DANIELLE DE MARÉ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 20:23:00



JONAS PERHAGE

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 09:51:40



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 19:14:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

JONAS PERHAGE

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 09:52:02



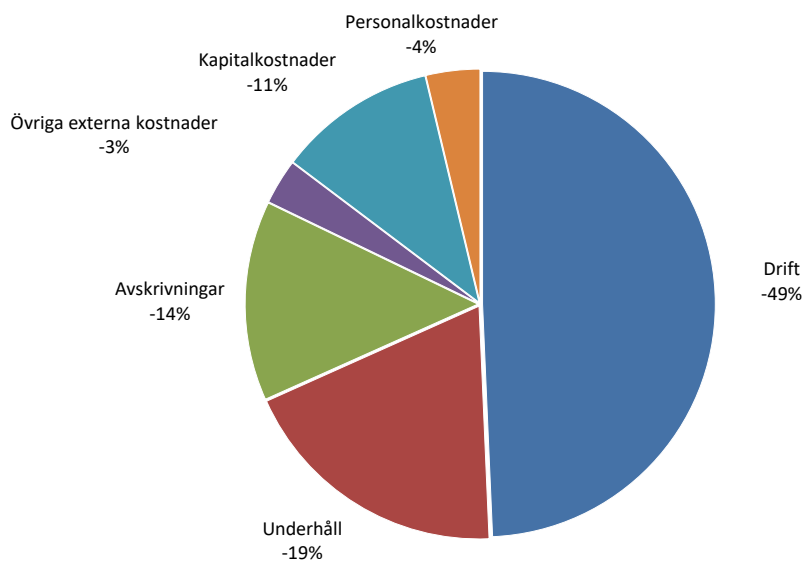
SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

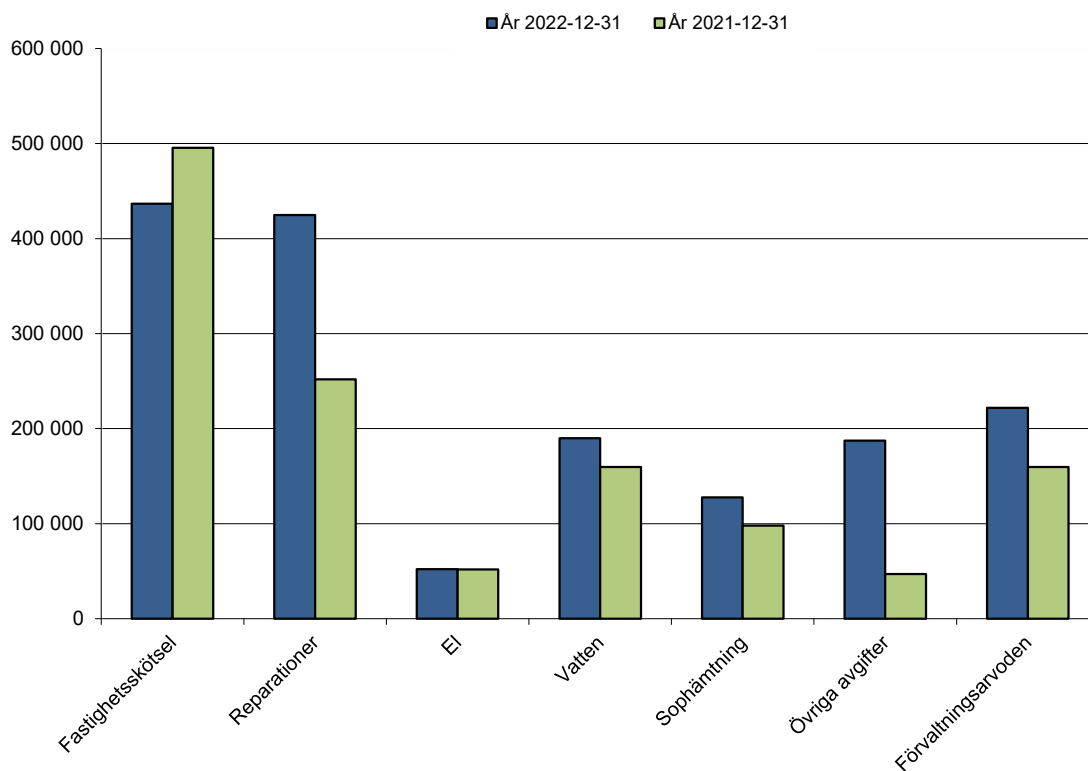
E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 19:14:33



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

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 står något i årsredovisningen.