



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Fridhem i Kungälv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fridhem i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 753300-0365 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsljuset 4, 5, 6 och 7	1964-07-23	1975

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	11
140	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8946
Totalt 141 objekt		8957

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 96 st 2 rok, 32 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Kungälv Kungsljuset GA:1	G:A	753300-2254		Parkeringsplatser, Grönområden, Gångvägar, Lekplatser, Värmeförsörjning, Allmänbelysn, Centralantenn för radio och tv med tillhör ledn, Ledn för va med därtill hörande brunnar mm, Ledn för el, Värme och varmvatten, Dräneringsledningar med brunnar

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Olof Lewin	Ordförande	2018-05-23	
Lennart Löfgren	HSB-Ledamot	2021-11-12	
Carola Bruhn	Ledamot	2021-02-23	
Silvo Jyrkäs	Ledamot	2022-06-09	
Bodil Ekstrand	Ledamot	2016-06-07	
Johnny Exing	Ledamot	2016-06-07	2022-06-09
Liz Malmenlid	Ledamot	2019-07-06	
Susanne Zimmergren	Ledamot	2022-06-09	
Regjep Robaj	Ledamot	2022-06-09	
Mirela Ahmemulic	Ledamot	2021-02-11	
Ann-Britt Engman	Suppleant	2018-05-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Liz Malmenlid, Mirela Ahmemulic och Susanne Zimmergren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande möte.

Firmatecknare har varit: Bodil Ekstrand, Liz Malmenlid, Olof Lewin.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Lars Johnson med Rose-Marie Svengren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Cecilia Fenevall vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. På stämman deltog 15 medlemmar varav 13 röstberättigade + 1 ombud.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2022-09-19.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

- Under året har föreningen inspekterat fastigheternas stammar med videokameror. Resultatet från video-inspektionen gav ett tillfredsställande resultat. Inget behov av stamreovering föreligger i dagsläget. Styrelsen bedömer att förnyad utvärdering av stammarnas status bör genomföras inom 10 år.

- Under året genomfördes en så kallad OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll, i våra fastigheter. Vid kontrollen framkom det att 14 lägenheter behövde genomföra åtgärder. Slutbesiktning pågår till och med våren 2023.
- Under året har föreningen investerat i diverse gym-utrustning. Dessa investeringar genomfördes i enlighet med plan samt till budgeterad kostnad.
- Under året påbörjades renovering av den lokal som föreningen hyr ut som kansli till Tvetens Samfällighet i entré 199. Denna renovering planeras vara avslutad under våren 2023.
- Under året installerades nya informationstavlor vid föreningens alla entréer.

Under året har följande reparationer gjorts

- En vattenskada uppstod i gymmet i entré 233 under året. I samband med denna vattenskada genomfördes läckage-sökning, uttorknings- samt återställningsarbeten. Återställningen planeras vara färdigställd under våren 2023.
- En översyn av föreningens fasader på entré nivå påbörjades under året. Översynen omfattar bland annat tvättning av förrådsrumsdörrar samt renovering av HSB-emblem. Översynen bedöms vara färdigställd under våren 2023.

Förväntad framtida utveckling

- Under 2023 planerar föreningen att fortsätta arbetet med att färdigställa en övernattningslägenhet i entré 251. Tanken är att denna övernattningslägenhet skall kunna nyttjas av föreningens medlemmar vid besök.
- Under 2023 planerar föreningen att påbörja arbetet med byte av hissar i föreningens fastigheter. Detta projekt behöver genomföras då lagerhållning av reservdelar till våra befintliga hissar kommer att upphöra under år 2024. I övrigt kan nämnas att allt mer frekventa driftproblem med de befintliga hissarna har noterats under senare år.
- Under 2023 planerar föreningen att byta ut all belysning i entréer och trapphus till LED-belysning. Detta i syfte att sänka föreningens driftkostnader samt att minska föreningens miljöpåverkan.
- Under 2023 planerar Tvetens Samfällighet att genomföra installation av 80 ladd-platser för eldrivna fordon på våra parkeringsplatser. Detta innebär att Brf Fridhems medlemmar kommer få möjlighet att hyra dedikerade ladd-platser för elbilar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 174 och under året har det tillkommit 19 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 175.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	263	196	211	206	231
Skuldsättning, kr/kvm	767	882	886	890	895
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	165	197	198	165	171
Driftskostnad, kr/kvm	580	626	587	550	577
Årsavgifter, kr/kvm	866	849	832	804	781
Totala intäkter, kr/kvm	872	852	836	811	858
Nettoomsättning, tkr	7 802	7 631	7 491	7 253	7 041
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 541	209	1 118	-2 240	1 309
Soliditet, %	58	48	50	47	52

I not 3 i posten uppvärmning ingår slutavräkning för 2019-2021 vilket påverkar siffrorna för vissa nyckeltal ovan.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	535 600	0	0	535 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 792 005	0	1 231 082	9 023 087
S:a bundet eget kapital, kr	8 327 605	0	1 231 082	9 558 687
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 683 118	209 494	-1 231 082	661 530
Årets resultat, kr	209 494	-209 494	1 540 809	1 540 809
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 892 612	0	309 727	2 202 339
S:a eget kapital, kr	10 220 217	0	1 540 809	11 761 026

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 268 918 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	1 892 612
Årets resultat, kr	1 540 809
Reservation till underhållsfond, kr	-1 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	268 918
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 202 339

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 202 339

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	7 801 988	7 630 778
Övriga rörelseintäkter	Not 2	7 219	900
Summa rörelseintäkter		7 809 207	7 631 678
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 895 933	-5 344 123
Underhållskostnader	Not 4	-268 918	-979 912
Övriga externa kostnader	Not 5	-295 574	-263 209
Personalkostnader	Not 6	-196 338	-191 320
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-544 646	-568 646
Summa rörelsekostnader		-6 201 410	-7 347 211
Rörelseresultat		1 607 797	284 468
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 153	286
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-72 142	-75 260
Summa finansiella poster		-66 989	-74 974
Årets resultat	Not 10	1 540 809	209 494

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 13 463 015 13 983 616

Inventarier

Not 12 50 431 74 476

13 513 446 14 058 092

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

13 513 946 14 058 592**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 46 5 859

Övriga fordringar

Not 15 3 656 711 5 159 419

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 1 664 740 2 070 883

5 321 497 7 236 161

Kortfristiga placeringar

Not 17 1 500 000 0

Kassa och bank

10 725 3 782

Summa omsättningstillgångar

6 832 222 7 239 943**Summa tillgångar****20 346 168 21 298 535**

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	535 600	535 600
Underhållsfond	9 023 087	7 792 005
	<u>9 558 687</u>	<u>8 327 605</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	661 530	1 683 118
Årets resultat	1 540 809	209 494
	<u>2 202 338</u>	<u>1 892 612</u>
Summa eget kapital	11 761 025	10 220 216
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 6 829 105	6 865 721
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 36 616	1 036 616
Leverantörsskulder	549 237	1 779 319
Skatteskulder	20 096	15 603
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 316 496	337 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>833 592</u>	<u>1 043 144</u>
	<u>1 756 038</u>	<u>4 212 597</u>
Summa skulder	8 585 143	11 078 318
Summa Eget kapital och skulder	20 346 168	21 298 535

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 80 år.

Avskrivning ombyggnader sker enligt en linjär avskrivningsplan på 30 år som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Moloker skrivs av på 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 4 659 130 kr (4 659 130 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	7 748 256	7 596 144
Hyror	10 738	14 215
Övriga intäkter	42 994	20 419
	7 801 988	7 630 778
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	7 219	900
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	731 769	691 731
Reparationer	216 542	245 878
El	348 859	227 440
Uppvärmning*	594 715	1 064 700
*Varav slutavräkning fjärrvärme 2019	-130 758	0
*Varav slutavräkning fjärrvärme 2020	-265 597	0
*Varav slutavräkning fjärrvärme 2021	-73 630	0
Vatten	532 015	471 659
Sophämtning	169 549	169 549
Övriga avgifter	369 566	303 679
Förvaltningsarvoden	765 923	643 906
Övriga driftskostnader	1 166 995	1 525 583
	4 425 948	5 344 123
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	115 168	869 678
VVS	153 750	0
El och tele	0	45 792
Utrustning	0	64 442
	268 918	979 912
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	214 730	206 420
Medlemsavgifter	51 000	51 000
Övriga externa kostnader	29 844	5 789
	295 574	263 209
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	43 500	43 000
Sammanträdesersättningar	64 400	79 100
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	47 320	25 860
Sociala kostnader	36 918	39 160
	196 138	191 120
Övriga anställda		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	200	200
	196 338	191 320
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	497 000	497 000
Markanläggningar	23 601	23 601
Inventarier	24 045	48 045
	544 646	568 646
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	43	0
Övriga ränteintäkter	5 110	286
	5 153	286

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	70 253	74 464
	Övriga finansiella kostnader	1 889	796
		72 142	75 260
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	1 540 809	209 494
	Avsättning till underhållsfond	-1 500 000	-1 500 000
	Disposition ur underhållsfond	268 918	979 912
	Resultat efter underhållspåverkan	309 727	-310 594

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	23 534 574	23 534 574
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 534 574	23 534 574
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 062 164	-9 565 164
Årets avskrivningar	-497 000	-497 000
Utgående avskrivningar	-10 559 164	-10 062 164
Bokfört värde byggnader	12 975 410	13 472 410
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	236 012	236 012
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 012	236 012
Ingående ackumulerade avskrivningar	-141 606	-118 005
Årets avskrivningar	-23 601	-23 601
Utgående avskrivningar	-165 207	-141 606
Bokfört värde markanläggningar	70 805	94 406
Bokfört värde mark	416 800	416 800
Bokfört värde byggnader och mark	13 463 015	13 983 616
Taxeringsvärde för Kungsljuset 4, 5, 6 och 7 i Kungälv		
Byggnad - bostäder	77 000 000	70 000 000
Byggnad - lokaler	149 000	148 000
	77 149 000	70 148 000
Mark - bostäder	29 000 000	31 000 000
Mark - lokaler	58 000	68 000
	29 058 000	31 068 000
Taxeringsvärde totalt	106 207 000	101 216 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	14 860 400	14 860 400
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	334 365	258 229
Årets investeringar	0	76 136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 365	334 365
Ingående avskrivningar	-259 889	-211 844
Årets avskrivningar	-24 045	-48 045
Utgående avskrivningar	-283 934	-259 889
Bokfört värde	50 431	74 476
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	46	5 859
	46	5 859
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 614 654	5 119 154
Skattekonto	42 057	40 265
	3 656 711	5 159 419
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	715 578	1 733 110
Upplupna intäkter	949 162	337 773
	1 664 740	2 070 883

Noter	2022-12-31				2021-12-31	
Not 17 Kortfristiga placeringar						
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp	
HSB Göteborg HSB	2022-10-29	2023-10-29	12 mån	2,30%	500 000	
HSB Göteborg HSB	2022-10-29	2023-04-29	6 mån	1,75%	500 000	
HSB Göteborg HSB	2022-10-29	2023-01-29	3 mån	1,50%	500 000	
					1 500 000	
Fastränteplacering				1 500 000	0	
				1 500 000	0	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek	597522	0,85%	2024-06-30	6 865 721	36 616	
				6 865 721	36 616	
Nästa års amortering beräknas uppgå till					36 616	
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					36 616	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 829 105	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 682 641	
Not 20 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt				1 164	0	
Arbetsgivaravgifter				608	0	
Mervärdesskatt				0	0	
Inre fond				295 724	318 916	
Ovriga kortfristiga skulder				19 000	19 000	
				316 496	337 915	
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Ovriga upplupna kostnader				109 444	375 199	
Förutbetalda hyror och avgifter				724 148	667 945	
				833 592	1 043 144	

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Kungälv

Bodil Ekstrand

Carola Bruhn

Lennart Löfgren

Liz Malmenlid

Mirela Ahmemulic

Olof Lewin

Regjep Robaj

Silvo Jyrkäs

Susanne Zimmergren

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

Lars Johnsson
Av föreningen vald revisor

Laila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fridhem i Kungälv, org.nr. 753300-0365

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fridhem i Kungälv 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Fridhem i Kungälv 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. 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 revisionssed 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Kungälv

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Johnson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

OLOF LEWIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 13:26:12



CAROLA BRUHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 11:04:06



LENNART LÖFGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 14:18:15



REGJEP ROBAJ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 21:47:10



MIRELA AHMEMULIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 15:06:12



LIZ MALMENLID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 17:22:20



SUSANNE ZIMMERGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 21:33:20



BODIL EKSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 18:49:19



SILVO JYRKÄS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 18:27:25



LARS JOHNSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 07:28:44



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 09:55:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

LARS JOHNSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 15:28:15



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

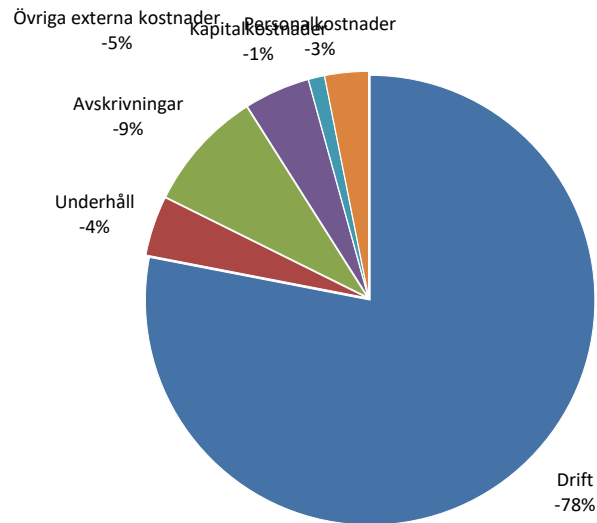
E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 09:55:33



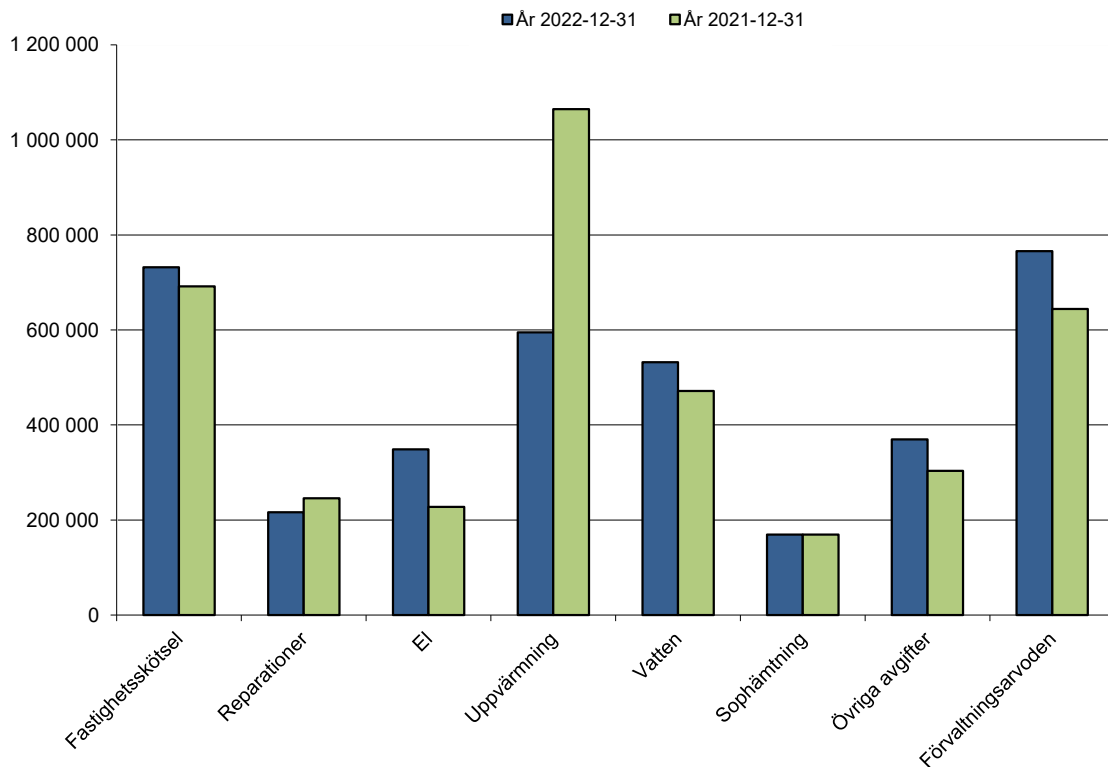
HSB – där möjligheterna bor



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.

KASSAFLÖDESANALYS

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.