



# ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Måsängen i Partille

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Måsängen i Partille med säte i Partille org.nr. 716408-5644 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Partille kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skulltorp 1:432	1980-09-01	1982

### 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 <sup>2</sup>
125	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11346
1	lokaler (hyresrätt)	20
125	garageplatser	0
50	parkeringsplatser	0
1	teknikhus för sol- och bergvärmeanläggning	0
<b>Totalt 302 objekt</b>		<b>11366</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 2 rok, 33 st 3 rok, 40 st 4 rok, 17 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Hällgren	Ordförande	2019-11-25	
Kurt Gren	Ledamot	2019-11-25	
Christina Granat	Ledamot	2021-12-06	
Anders Bergström	Ledamot	2015-09-24	
Magnus Leoson	Ledamot	2021-12-06	
Anna-Karin Hedberg	Ledamot	2018-11-26	
Per Robin Qvil	Ledamot	2022-12-14	
Tommy Eliasson	Ledamot	2019-11-25	2023-01-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Robin Qvil, Christina Granat, Kurt Gren samt Magnus Leoson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kurt Gren, Christina Granat, Göran Hällgren, Anna-Karin Hedberg.

Firman tecknas av två firmatecknare eller av hela styrelsen.

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

Valberedning har varit: Malin Hagström (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-08. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +3%,  
fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2023-03-14.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2005	Samtliga yttre fönsterbågar som inte skyddas av tak byttes ut till aluminium och med energiglas
2005 - 2007	Träbalkongerna gjordes större och samtliga räcken byttes ut till aluminium och glas
2010	Renovering av tak med ny inbrädning, nya betongpannor, snörasskydd och utrymningsstegar. Takutsprång byggdes på samtliga husgavlar.
2011	Utemiljön fick viss upprustning där slipersmurar utbyttes mot murar samt nya växter och en del växtrabatter gjordes om med stenar/betong.
2012	Garagebyggnaderna målades och utrustades med nya plåttak och eldrivna portar samt ny belysning. Nytt miljöhus byggdes i anslutning till ett garage. Uppgradering av värmesystemet med nya termostater.
2013	Den målade träkonstruktionen från 2006 började ruttna innan garantibesiktningen, varför dessa ersattes med nya i tryckt virke.
2013 - 2014	Samtliga bostadshus målades och mycket virke byttes, nya brevlådekonstruktioner, nya ljusarmaturer och emaljskyltar som ersatte de tidigare.
2015-2016	Ny marksten/kantsten vid samtliga entréer, staketet bytta till galvaniserade inne i området. Flera nya murar är uppsatta, många planteringar fick nya växter samt all slipers i området borttaget.
2017	Nya fläktar som nu är uppsatta uppe på taken. Samtliga lyktstolpar har fått nya LED-armaturer.
2018 - 2019	Byte av utrustning för varmvattenssystemet samt genomgång av detta för att säkerställa framtida funktion
2019-2020	Nytt låssystem till de gemensamma lokalerna har satts in. Nya sandlådor för halkbekämpning har köpts in. En grind har satts upp vid gångbanan ner mot Furulunds centrum för att förhindra motortrafik
2020-2021	Installation av kombinerad solenergi och bergvärmeanläggning.
2021	I samband med återställning efter sol- och bergvärmeprojektet har reparation och asfaltering av parkeringsytor och utsättning av kantsten samt reparation av trappor i området utförts. Staket och grind mot interkavel har reparerats.
2021	Överspänningsskydd för garagen har installerats. Rabatterna vid övre parkeringen har förändrats i samband med återställning efter sol- och bergvärmeprojektet.
2023	Byte till led i armaturerna utomhus, de som sitter på garagen respektive på bostadshuset (de som föreningen ansvarar för). Bredbandsuppkoppling till teknikhuset är installerad samt i drift 2 aug. 2023 för att underlätta service och övervakning av solhybridanläggning, värmecentral, 5 st elbilsladdenheter samt framöver låssystem och övervakning soprum. 5 st laddenheter har monterats vid "teknikhuset".

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

Föreningen håller sig till den underhållsplan som senast reviderades 2023-03-14. Åtgärder under de närmaste 5 åren är bland annat.

Målning av garagegavlar och byte av en del panel. Byte till plåttfasader på två garagegavlar som vetter mot gamla Interkavel (nyinvestering). Asfaltering av gångbanan bakom Ts 11-17. Ny "fjädergunga" vid en av lekplatserna.

Förstärkning av garagekonstruktioner då de nuvarande inte uppfyller kraven enligt nya byggnormer om snöbelastning (nyinvestering).

Kostnader som stämman beslutar om kan komma att adderas till underhållsplanen.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 194 och under året har det tillkommit 20 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 190.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	368	354	362	353	343
Skuldsättning, kr/kvm	4 459	4 546	4 632	4 700	4 073
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	113	115	129	134	140
Driftskostnad, kr/kvm	386	371	366	356	344
Årsavgifter, kr/kvm	793	733	739	749	742
Totala intäkter, kr/kvm	836	788	794	769	748
Nettoomsättning, tkr	9 460	8 935	8 908	8 745	8 506
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 608	2 325	2 725	2 937	2 014
Soliditet, %	24	21	17	13	11

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.

Beräkning av nyckeltalet baseras på årsavgift efter avgiftshöjning den 1 januari 2023 med 5% .

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 446 007	0	0	2 446 007
Upplåtelseavgifter, kr	77 510	0	0	77 510
Underhållsfond, kr	9 982 010	0	2 297 047	12 279 057
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>12 505 527</b>	<b>0</b>	<b>2 297 047</b>	<b>14 802 574</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-739 850	2 324 552	-2 297 047	-712 344
Årets resultat, kr	2 324 552	-2 324 552	2 608 375	2 608 375
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 584 702</b>	<b>0</b>	<b>311 328</b>	<b>1 896 031</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>14 090 229</b>	<b>0</b>	<b>2 608 375</b>	<b>16 698 605</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 202 953 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	1 584 703
Årets resultat, kr	2 608 375
Reservation till underhållsfond, kr	-2 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	202 953
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 896 031</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 896 031</b>
------------------------------------	------------------

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
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	9 459 906	8 934 672
Övriga rörelseintäkter	Not 2	37 406	21 855
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 497 312</b>	<b>8 956 527</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-4 131 260	-3 968 472
Underhållskostnader	Not 4	-202 953	-316 620
Övriga externa kostnader	Not 5	-252 248	-244 757
Personalkostnader	Not 6	-294 329	-323 037
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 375 042	-1 385 004
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 255 832</b>	<b>-6 237 889</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 241 480</b>	<b>2 718 637</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	61 649	2 581
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-694 753	-396 666
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-633 104</b>	<b>-394 085</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>2 608 375</b>	<b>2 324 552</b>

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 58 779 476	60 125 069
Inventarier	Not 12 135 402	164 851
	<u>58 914 877</u>	<u>60 289 919</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>58 915 377</b>	<b>60 290 419</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 106 794	12 058
Övriga fordringar	Not 15 3 019 591	5 760 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 167 124	559 752
	<u>3 293 509</u>	<u>6 332 677</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17 6 000 000	0
Kassa och bank	883 873	879 070
Summa omsättningstillgångar	<b>10 177 382</b>	<b>7 211 747</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>69 092 759</b>	<b>67 502 166</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 523 517	2 523 517
Underhållsfond	12 279 057	9 982 010
	<u>14 802 574</u>	<u>12 505 527</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-712 344	-739 850
Årets resultat	2 608 375	2 324 552
	<u>1 896 031</u>	<u>1 584 703</u>
Summa eget kapital	<b>16 698 605</b>	<b>14 090 229</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 49 673 711	41 675 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 008 108	9 999 593
Leverantörsskulder	93 548	463 442
Skatteskulder	15 713	9 653
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 94 963	117 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 <u>1 508 112</u>	<u>1 146 655</u>
	<u>2 720 444</u>	<u>11 736 937</u>
Summa skulder	<b>52 394 155</b>	<b>53 411 937</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>69 092 759</b>	<b>67 502 166</b>

**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 på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Balkonger och tak skrivs av på 40 år.

Avfallsanläggning, Garageportar, garagebelysning och solpaneler skrivs av på 25 år.

Lekplats, bilspärrsgrindar och ny parkeringsplats skrivs av på 20 år.

Iloq låssystem i allmänna utrymmen skrivs av på 10 år.

Grundförstärkning garage nr 29,30 skrivs av på 61 år.

Värmepumpar 4st skrivs av på 30 år.

Tryckhållskärl & pump skrivs av på 35 år.

Sol-/bergvärme PEM-slangar, markhål skrivs av på 50 år.

Sol-/bergvärme DC-nät, borrhål, cu-rör skrivs av på 60 år.

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 10-20% 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. Reservering 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 23 844 316 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	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	8 778 930	8 315 568
Bränsleavgifter	113 371	68 255
Övriga intäkter	567 605	550 849
	<b>9 459 906</b>	<b>8 934 672</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	22 553	3 118
Elproduktion och överföringsersättning	14 853	18 737
	<b>37 406</b>	<b>21 855</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	655 662	657 103
Reparationer	614 003	597 206
El	272 550	249 110
Uppvärmning	460 849	494 043
Vatten	552 252	567 426
Sophämtning	146 420	142 561
Övriga avgifter	105 676	110 533
Förvaltningsarvoden	595 526	568 709
Övriga driftskostnader <i>varav Datakommunikation</i>	728 322	581 781
	<b>4 311 260</b>	<b>3 968 472</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
VVS	0	258 010
El och tele	202 953	0
Markytor	0	58 610
	<b>202 953</b>	<b>316 620</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	199 485	190 735
Medlemsavgifter	46 509	46 500
Övriga externa kostnader	6 254	7 522
	<b>252 248</b>	<b>244 757</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	200 000	190 000
Revisorsarvode	8 800	8 400
Löner och andra ersättningar	200	20 532
Sociala kostnader	51 095	60 254
Kurser och konferenser	34 234	43 851
	<b>294 329</b>	<b>323 037</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 196 993	1 196 993
Markanläggningar	148 600	148 605
Inventarier	29 449	39 406
	<b>1 375 042</b>	<b>1 385 004</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	162	0
Övriga ränteintäkter	61 487	2 581
	<b>61 649</b>	<b>2 581</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	693 338	389 693
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	29
Övriga finansiella kostnader	1 415	6 944
	<b>694 753</b>	<b>396 666</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>2 608 375</b>	<b>2 324 552</b>
Reservering till underhållsfond	-2 500 000	-2 500 000
Disposition ur underhållsfond	202 953	316 620
Resultat efter underhållspåverkan	311 328	141 172

Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	63 811 273	57 399 550
Årets investeringar	0	6 411 723
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 811 273	63 811 273
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 077 232	-15 880 239
Årets avskrivningar	-1 196 993	-1 196 993
Utgående avskrivningar	-18 274 225	-17 077 232
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>45 537 048</b>	<b>46 734 041</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 952 685	714 968
Årets investeringar	0	6 237 717
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 952 685	6 952 685
Ingående ackumulerade avskrivningar	-331 657	-183 052
Årets avskrivningar	-148 600	-148 605
Utgående avskrivningar	-480 257	-331 657
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>6 472 428</b>	<b>6 621 028</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>6 770 000</b>	<b>6 770 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>58 779 476</b>	<b>60 125 069</b>
Taxeringsvärde för Skultorp 1:432		
Byggnad - bostäder	133 000 000	133 000 000
Byggnad - lokaler	60 000	60 000
	133 060 000	133 060 000
Mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
Mark - lokaler	26 000	26 000
	61 026 000	61 026 000
Taxeringsvärde totalt	194 086 000	194 086 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	56 324 000	56 324 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	575 623	497 676
Årets investeringar	0	97 260
Borttagning anskaffningsvärde utrantering inventarie	0	-19 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	575 623	575 623
Ingående avskrivningar	-410 772	-390 679
Årets avskrivningar	-29 449	-39 406
Återföring avskrivning utranterad inventarie	0	19 313
Utgående avskrivningar	-440 221	-410 772
<b>Bokfört värde</b>	<b>135 402</b>	<b>164 851</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
<b>Not 14 Kundfordringar</b>		
Hyses och avgiftsfordringar	2 783	5 620
Övriga kundfordringar	104 011	6 438
	<b>106 794</b>	<b>12 058</b>

Noter		2023-06-30	2022-06-30			
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>						
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		2 986 937	5 728 388			
Skattekonto		19 111	12 192			
Övrigt		13 543	20 288			
		<b>3 019 591</b>	<b>5 760 868</b>			
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
Förutbetalda kostnader		107 159	496 037			
Upplupna intäkter		59 966	63 715			
		<b>167 124</b>	<b>559 752</b>			
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>						
	Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
	HSB Göteborg HSB	2023-05-23	2023-08-23	3 mån	3,20%	1 500 000
	HSB Göteborg HSB	2023-04-29	2023-07-29	3 mån	2,75%	1 500 000
	HSB Göteborg HSB	2023-01-15	2024-01-15	12 mån	2,60%	1 000 000
	HSB Göteborg HSB	2022-09-07	2023-09-07	12 mån	1,50%	1 000 000
	HSB Göteborg HSB	2023-06-06	2023-12-06	6 mån	3,30%	1 000 000
						<b>6 000 000</b>
	Fasträntepacering					0
						<b>6 000 000</b>
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39758275720	3,81%	2027-06-16	8 000 000	0
	Stadshypotek	128010	0,82%	2026-06-30	8 675 000	700 000
	Stadshypotek	138513	0,68%	2025-09-01	10 000 000	0
	Stadshypotek	68165	0,66%	2024-09-01	10 000 000	0
	Stadshypotek	75000	0,74%	2025-09-30	5 000 000	0
	Swedbank Hypotek	2559478744	3,69%	2028-03-24	9 006 819	308 108
					50 681 819	1 008 108
	Nästa års amortering beräknas uppgå till					1 008 108
	Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					1 008 108
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>49 673 711</b>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					45 641 279
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>						
	Mervärdesskatt				32 600	21 524
	Inre fond				62 363	66 070
	Ovriga kortfristiga skulder				0	30 000
					<b>94 963</b>	<b>117 594</b>

Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	104 185	44 094
Övriga upplupna kostnader	583 081	350 563
Förutbetalda hyror och avgifter	820 846	751 998
	<b>1 508 112</b>	<b>1 146 655</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Partille

Anders Bergström

Anna-Karin Hedberg

Christina Granat

Göran Hällgren

Kurt Gren

Magnus Leoson

Per Robin Qvil

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

Krister Bäck

Av föreningen vald revisor

Emil Persson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Måsängen i Partille, org.nr. 716408-5644

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Måsängen i Partille 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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. Risker 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 Måsängen i Partille 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 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 trygghande 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 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.

Partille

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Krister Bäck  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

**GÖRAN HÄLLGREN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-10-13 kl. 10:08:45



**KURT GREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-13 kl. 17:52:14



**ANDERS BERGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-10 kl. 17:42:45



**PER ROBIN QVIL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-12 kl. 14:53:22



**ANNA-KARIN HEDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-12 kl. 14:22:37



**CHRISTINA GRANAT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-12 kl. 14:27:33



**MAGNUS LEOSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-13 kl. 10:25:28



**KRISTER BÄCK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-15 kl. 18:43:42



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-17 kl. 14:46:09



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

**KRISTER BÄCK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-15 kl. 18:45:16



**EMIL PERSSON**

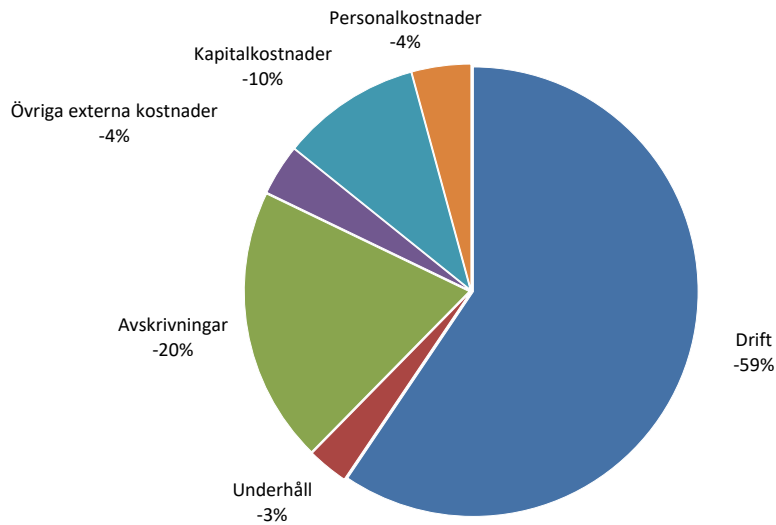
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-17 kl. 14:45:53

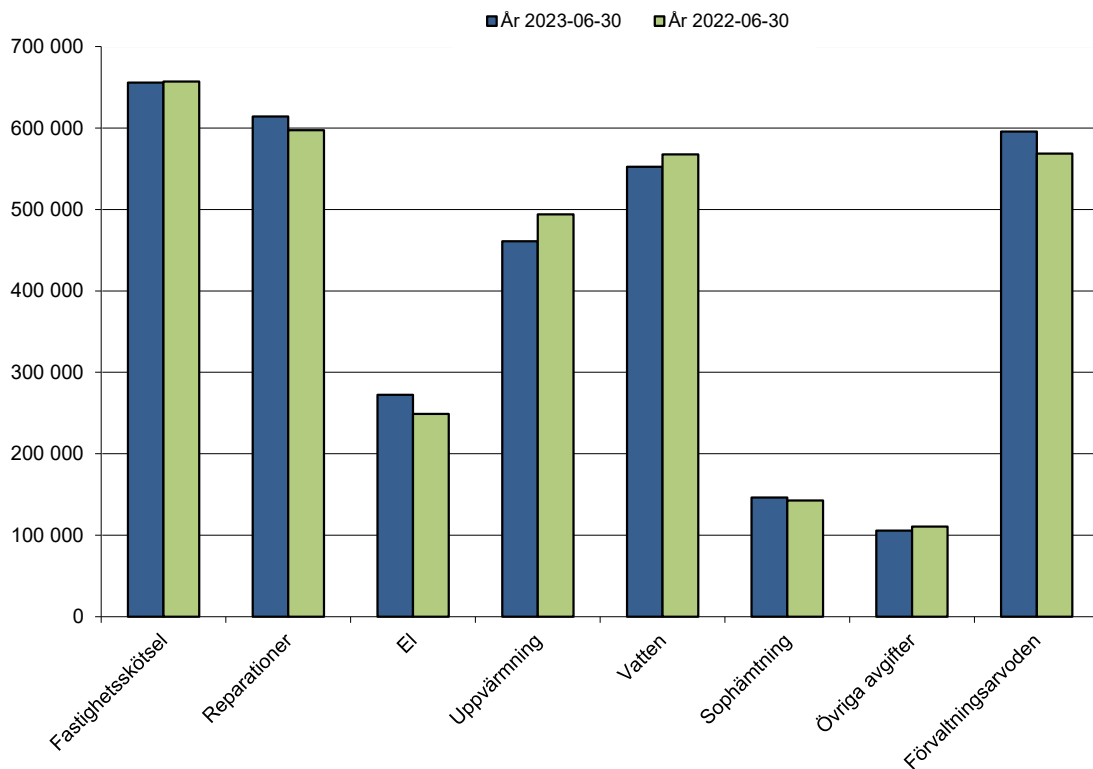




## Totala kostnader



## 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.