



ÅRSREDOVISNING

2022/2023

HSB Brf Regnbågen



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Regnbågen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9350 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-02.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Biskopsgården 55:1	Göteborgs Kommun	20 år	2038-03-18	1959
Biskopsgården 55:2	Göteborgs Kommun	20 år	2038-04-29	1959
Biskopsgården 55:3	Göteborgs Kommun	20 år	2038-04-29	1959
Totalt 3 objekt				

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar och i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
173	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12012
117	p-platser	0
Totalt 290 objekt		12012

Föreningens lägenheter fördelas på: 56 st 2 rok, 117 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Föreningen är delägare i Norra Biskopsgårdens fastighetsförvaltning (NBF).

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Marita Hemström	Ordförande	2020-02-18
Selma Franzen	Ledamot	2006-11-08
Hana Saari	Ledamot	2023-02-22
Loretta Thunberg	Ledamot	2016-11-08
Mikael Johansson	HSB-ledamot	2017-03-16
Magnus Nilsson	Ledamot	2023-02-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marita Hemström, Selma Franzen och Loretta Thunberg

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Marita Hemström, Hana Saari och Loretta Thunberg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Anders Engqvist med Asta Jansen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Vele Angelov samt Mehmet Canli, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-21. På stämman deltog 44 medlemmar, varav 33 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +18% 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 2023-03-24.

I räkenskapsårets början, 2022-07-01, höjdes avgifterna med 5% och uppgick därefter i genomsnitt till 731 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång den 2023-07-01 höjdes avgifterna med 18% och uppgår därefter i genomsnitt till 863 kr/m².

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts;

OVK efterstående besiktning
Service på Stigarledning
Service på krypgrundsavfuktare
Fasadbyte pågående
Ny Porttelefoni pågående
Byte av dörrar som innehöll asbest
Nytt författningsystem på NBF

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

Färdigställa fasaden på hela byggnaden.
Planera för nytt tvättstuguesystem.
Hissbyte
Målning av trapphus

Ovan finansieras, till del, av ett nytt lån om 10 mkr som tagits upp under året.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 215 och under året har det tillkommit 22 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 220.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	177	215	247	251	134
Skuldsättning, kr/kvm	2 691	1 889	1 499	1 526	1 553
Räntekänslighet, %	4	3	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	158	152	139	130	141
Driftskostnad, kr/kvm	527	490	437	439	541
Årsavgifter, kr/kvm	733	698	671	658	645
Totala intäkter, kr/kvm	773	736	718	721	716
Nettoomsättning, tkr	9 275	8 824	8 442	8 313	8 167
Resultat efter finansiella poster, tkr	632	-116	-1 149	1 367	-630
Soliditet, %	20	26	31	33	30

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

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

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

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

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

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	748 266	0	0	748 266
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 293 975	0	487 917	6 781 892
S:a bundet eget kapital, kr	7 042 241	0	487 917	7 530 158
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 960 210	-115 528	-487 917	1 356 764
Årets resultat, kr	-115 528	115 528	632 447	632 447
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 844 682	0	144 530	1 989 211
S:a eget kapital, kr	8 886 923	0	632 447	9 519 369

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 753 000 kr samt ianspråktagande skett med 265 083 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	1 844 682
Årets resultat, kr	632 447
Reservation till underhållsfond, kr	-753 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	265 083
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 989 212

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 989 212

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

Resultaträkning		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 274 677	8 823 524
Övriga rörelseintäkter	Not 2	14 458	15 208
Summa rörelseintäkter		9 289 135	8 838 732
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 969 679	-5 511 957
Underhållskostnader	Not 4	-265 083	-1 472 894
Övriga externa kostnader	Not 5	-354 934	-378 612
Personalkostnader	Not 6	-207 495	-187 814
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 237 024	-1 221 720
Summa rörelsekostnader		-8 034 214	-8 772 997
Rörelseresultat		1 254 921	65 735
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	57 999	11 204
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-680 473	-192 467
Summa finansiella poster		-622 474	-181 263
Årets resultat	Not 10	632 447	-115 528

Balansräkning**2023-06-30****2022-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 23 639 105 24 567 695

Inventarier

Not 12 2 336 4 672

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 12 226 129 29 776

35 867 570 24 602 143

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 1 000 1 000

1 000 1 000

Summa anläggningstillgångar

35 868 570**24 603 143****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 17 19 063 1 309

Övriga fordringar

Not 18 5 416 663 4 541 055

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 19 1 456 326 1 358 504

6 892 052 5 900 868

Kortfristiga placeringar

Not 20 4 000 000 4 000 000

Kassa och bank

20 000 0

Summa omsättningstillgångar

10 912 052**9 900 868****Summa tillgångar****46 780 622****34 504 011**

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	748 266	748 266
Underhållsfond	6 781 892	6 293 975
	<u>7 530 158</u>	<u>7 042 241</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 356 764	1 960 210
Årets resultat	632 447	-115 528
	<u>1 989 211</u>	<u>1 844 681</u>
Summa eget kapital	9 519 370	8 886 922
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 21 20 081 063	8 390 520
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	12 237 472	14 296 583
Leverantörsskulder	3 683 296	1 191 561
Skatteskulder	20 390	15 803
Övriga kortfristiga skulder	Not 23 21 792	15 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24 <u>1 217 240</u>	<u>1 707 385</u>
	<u>17 180 189</u>	<u>17 226 569</u>
Summa skulder	37 261 252	25 617 089
Summa Eget kapital och skulder	46 780 622	34 504 011

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,26%
Elrenovering	2,50%
Trappa	10,00%
Markkulvert	5,00%
Kärlskpå	5,00%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 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
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 799 372	8 381 136
Hyror	374 196	374 596
Övriga intäkter	101 109	67 792
	9 274 677	8 823 524
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	14 458	15 208
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 863 018	1 658 839
Reparationer	498 055	415 829
El	276 396	252 063
Uppvärmning	1 191 798	1 188 952
Vatten	425 779	390 126
Sophämtning	188 088	170 262
Övriga avgifter	173 639	228 678
Förvaltningsarvoden	472 490	433 550
Tomträttsavgäld	367 872	367 872
Övriga driftskostnader	512 543	405 786
	5 969 679	5 511 957
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	106 580	198 036
VVS	93 172	64 875
El och tele	0	15 663
Byggnad utvändigt	0	470 448
Markytor	65 331	723 872
	265 083	1 472 894
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	273 346	262 787
Medlemsavgifter	60 912	60 900
Övriga externa kostnader	20 676	54 925
	354 934	378 612
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	145 000	145 639
Revisorsarvode	7 000	3 500
Löner och andra ersättningar	5 500	2 500
Sociala kostnader	48 995	36 175
Kurser och konferenser	1 000	0
	207 495	187 814
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 105 076	1 089 772
Markanläggningar	129 612	129 612
Inventarier	2 336	2 336
	1 237 024	1 221 720
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	57 999	11 204
	57 999	11 204
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	553 398	190 485
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	608
Övriga finansiella kostnader	127 075	1 374
	680 473	192 467
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	632 447	-115 528
Avsättning till underhållsfond	-753 000	-300 000
Disposition ur underhållsfond	265 083	1 472 894
Resultat efter underhållspåverkan	144 530	1 057 366

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	43 024 692	35 674 826
Årets investeringar	306 098	9 789 807
Utrangering EI 2022	0	-2 439 941
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 330 790	43 024 692
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 903 947	-22 254 116
Årets avskrivningar	-1 105 076	-1 089 772
Utrangering EI 2022	0	2 439 941
Utgående avskrivningar	-22 009 023	-20 903 947
Bokfört värde byggnader	21 321 767	22 120 745
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 592 228	313 313
Årets investeringar	0	2 278 915
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 592 228	2 592 228
Ingående ackumulerade avskrivningar	-145 278	-15 666
Årets avskrivningar	-129 612	-129 612
Utgående avskrivningar	-274 890	-145 278
Bokfört värde markanläggningar	2 317 338	2 446 950
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	23 639 105	24 567 695
Taxeringsvärde för Biskopsgården 55:1, 55:2 och 55:3		
Byggnad - bostäder	81 800 000	81 800 000
	81 800 000	81 800 000
Mark - bostäder	35 800 000	35 800 000
	35 800 000	35 800 000
Taxeringsvärde totalt	117 600 000	117 600 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	34 486 000	28 400 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	116 366	116 366
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 366	116 366
Ingående avskrivningar	-111 694	-109 358
Årets avskrivningar	-2 336	-2 336
Utgående avskrivningar	-114 030	-111 694
Bokfört värde	2 336	4 672
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående balans	29 776	0
Kostnader fasadarbete 2022/2023	9 663 789	16 125
Kostnader passagesystem (porttelefon) 2022/23	2 532 564	13 651
Utgående balans Pågående nyanläggningar	12 226 129	29 776
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i NBF (NBPC)	100	100
2 andelar i Fonus	400	400
	1 000	1 000

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 17 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	19 063	1 309
	19 063	1 309

Not 18 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	5 211 459	4 330 852
Skattekonto	205 204	210 203
	5 416 663	4 541 055

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 429 326	1 355 379
Upplupna intäkter	27 000	3 125
	1 456 326	1 358 504

Not 20 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-07-30	2023-10-30	3 mån	3,20%	1 500 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-30	2023-09-30	3 mån	3,20%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-11-30	2023-11-30	12 mån	2,30%	1 500 000
					4 000 000

Fastränteplaceringar	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000

Not 21 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	32838561	3,79%	2027-03-17	10 000 000	0
SBAB	32839886	4,62%	2023-04-18	2 504 160	0
SBAB	32843085	4,14%	2026-05-19	6 473 855	0
Stadshypotek	507646	1,02%	2024-06-30	4 704 464	49 004
Stadshypotek	565567	0,86%	2025-03-01	3 686 056	78 848
Stadshypotek	776498	4,45%	2023-09-18	4 950 000	50 000
				32 318 535	177 852

Nästa års amortering beräknas uppgå till	177 852
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	12 059 620
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	12 237 472

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **20 081 063**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 31 429 275

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 23 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	21 753	15 198
Inre fond	39	39
	21 792	15 237
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	11 735	15 337
Övriga upplupna kostnader	281 393	917 136
Förutbetalda hyror och avgifter	924 112	774 912
	1 217 240	1 707 385

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
2023

Hana Saari

Loretta Thunberg

Magnus Nilsson

Marita Hemström

Mikael Johansson

Selma Franzen

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

Anders Engqvist
Av föreningen vald revisor

Josefine Wiebe
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Regnbågen i Göteborg, org.nr. 757200-9350

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Regnbågen i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Engqvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

MARITA HEMSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 17:29:59



MIKAEL JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-05 kl. 13:58:34



HANA SAARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 17:17:25



SELMA FRANZEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 17:28:22



LORETTA THUNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-05 kl. 12:25:05



MAGNUS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 07:55:48



ANDERS ENGQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 17:38:07



JOSEFIN WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 14:44:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

ANDERS ENGQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 17:39:23



JOSEFIN WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 14:44:40



HSB – där möjligheterna bor

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.