



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Sannaparken i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sannaparken i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769635-0268 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sandarna 28:2	2017-07-17	2020

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2024-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	garageplatser	1780
3	p-platser	0
135	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8556
Totalt 188 objekt		10336

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 33 st 2 rok, 54 st 3 rok, 17 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Sandarna GA:4	G:A		1 / 4	Parkering

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mikael Johansson	Ordförande	2020-10-28
Göran Berg	Ledamot	2023-03-06
Per Lundqvist	Ledamot	2023-01-23
Stina Helgesdotter	Ledamot	2023-03-06
Henrik Wolfbrandt	Suppleant	2020-10-28
Anna Hallernäs	Ledamot	2021-02-09
John Torbjörnsson	Suppleant	2023-01-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Lundqvist, Mikael Johansson, Anna Hallernäs, John Torbjörnsson och Henrik Wolfbrandt.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Göran Berg, Mikael Johansson, Stina Helgesdotter, Anna Hallernäs och John Torbjörnsson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Björn Bjärnesjö med Malin Michaelson som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Föreningen har inte haft någon valberedning under året.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022/11/24. På stämman deltog 33 medlemmar, varav 19 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. fr.o.m. 2023-03-01 med +26%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Första stadgeenliga fastighetsbesiktningen i enlighet med föreningens underhållsplan är planerad till 2024.

Under räkenskapsåret har byggnaderna färdigställt och alla lägenheter är inflyttade. Därmed har byggnadskreditivet ersatts med slutliga lån och föreningen är nu i full drift och har börjat få omsättning i form av avgifter från de boende. I samband med inflyttningarna har även löpande kostnader som exempelvis el, vatten, försäkringar och administration börjat inkomma.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Bostäderna har färdigställts under 2022.

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

Föreningen omfattas till stor del av garanti efter byggnationen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 135 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 0 och under året har det tillkommit 250 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 222.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	86	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	14 624	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	34	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	92	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	297	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	426	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	607	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 738	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 413	-32	-277	0	0
Soliditet, %	69	17	3	4	0

* I och med att föreningen har haft inflytt under året så är ovan nyckeltal för 22/23 inte baserade på 12 månader och kommer därför att bli missvisande i framtida årsredovisningar när övriga år innehåller komplett period.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	0	0	496 075 000	496 075 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	150 625	150 625
S:a bundet eget kapital, kr	0	0	496 225 625	496 225 625
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-277 000	-31 500	-150 625	-459 126
Årets resultat, kr	-31 500	31 500	-6 412 877	-6 412 877
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-308 500	0	-6 563 502	-6 872 003
S:a eget kapital, kr	-308 500	0	489 662 123	489 353 622

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 280 000 kr samt ianspråktagande skett med 129 375 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	-308 501
Årets resultat, kr	-6 412 877
Reservation till underhållsfond, kr	-280 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	129 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 872 003

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 872 003

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

*Det stora negativa resultat kan förklaras med de höga avskrivningarna. Avskrivningsbeloppet är inte pengar som ska betalas utan en bokföringspost för att reglera värdet på byggnaden. Kassaflödet bedöms dock vara tillräckligt för att på kortare sikt betala föreningens fakturor samt på längre sikt finansiera föreningens underhåll. Därför täcks ej avskrivningar helt upp av årsavgifter och det uppstår ett planerat underskott.

Styrelsen för HSB Brf Sannaparken i Göteborg

Org.nr: 769635-0268

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30

Resultaträkning		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 738 001	0
Övriga rörelseintäkter	Not 2	459 564	0
Summa rörelseintäkter		5 197 565	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 443 710	-18 500
Underhållskostnader	Not 4	-129 375	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 838	0
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-7 016 460	0
Summa rörelsekostnader		-9 686 383	-18 500
Rörelseresultat		-4 488 818	-18 500
Finansiella poster			
Nedskrivning av aktier och andelar	Not 7	-16 523	-13 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 907 536	0
Summa finansiella poster		-1 924 059	-13 000
Årets resultat	Not 9	-6 412 877	-31 500

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 614 679 829	128 000 000
Inventarier	Not 11 0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12 0	376 334 792
	<u>614 679 829</u>	<u>504 334 792</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 100 000	21 358 974
	<u>100 000</u>	<u>21 358 974</u>
Summa anläggningstillgångar	614 779 829	525 693 766
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 393 469	91 450 000
Övriga fordringar	Not 15 96 255 016	5 989 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 553 161	0
	<u>97 201 647</u>	<u>97 439 596</u>
Summa omsättningstillgångar	97 201 647	97 439 596
Summa tillgångar	711 981 476	623 133 362

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	496 075 000	0
Underhållsfond	150 625	0
	<u>496 225 625</u>	<u>0</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-459 126	-277 000
Årets resultat	-6 412 877	-31 500
	<u>-6 872 002</u>	<u>-308 501</u>
Summa eget kapital	489 353 623	-308 501
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 82 744 200	496 483 601
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	42 376 058	21 636 386
Leverantörsskulder	279 909	0
Skatteskulder	337 510	568 000
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 307 281	104 750 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 96 582 895	3 876
	<u>139 883 653</u>	<u>126 958 262</u>
Summa skulder	222 627 853	623 441 863
Summa Eget kapital och skulder	711 981 476	623 133 362

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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	1,42%
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 31 500 kr (0 kr).

Uppskjuten skatteskuld

År 2020 köpte föreningen samtliga andelar i Fixerad 3 AB (559093-6323) samt Fixerad AB (559093-6372), som tillsammans ägde fastigheten Göteborg Sandarna 28:2, för 126 904 426 kronor. I anslutning till andelsförvärvet sålde Fixerad 3 AB samt Fixerad 4 AB fastigheten till bokfört värde 22 744 548 kronor till föreningen, varefter värdet på andelarna (105 255 452) har överförts till fastigheten. Övervärdet för andelarna har överförts direkt i fastigheten i enlighet med FAR SRS policygrupp uttalande RedU9.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 105 255 452 kronor. Föreningen har i och med det uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden 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	3 647 158	0
Hyror	4 200	0
Elintäkter	245 595	0
Vattenintäkter	144 506	0
Ovriga intäkter	217 904	0
Blockuthyrning - Garage	478 638	0
	4 738 001	0
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Kostnadsbidrag HSB	459 564	0
	459 564	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetskötsel och lokalvård	480 833	0
Reparationer	166 634	0
El	382 463	0
Uppvärmning	262 150	0
Vatten	140 807	0
Sophämtning	350 065	0
Ovriga avgifter	389 872	0
Förvaltningsarvoden	179 671	0
Övriga driftskostnader	91 213	18 501
	2 443 710	18 500
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	129 375	0
	129 375	0
Not 5 Övriga externa kostnader		
Medlemsavgifter	49 500	0
Övriga externa kostnader	1 828	0
Fastighetskatt - lokaler	45 510	0
	96 838	0
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	7 016 460	0
	7 016 460	0
Not 7 Nedskrivning av aktier och andelar		
Ränteintäkter skattekonto	17	0
Nedskrivning av aktier och andelar	-21 258 974	-13 000
Utdelning från aktier och andelar i andra företag	21 242 434	0
	-16 523	-13 000
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 903 895	0
Övriga finansiella kostnader	3 641	0
	1 907 536	0
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	-6 412 877	-31 500
Avsättning till underhållsfond	-280 000	0
Disposition ur underhållsfond	129 375	0
Resultat efter underhållspåverkan	-6 563 502	-31 500

** Observera att ovan siffror inte är baserade på ett helt år då föreningen har haft inflytt under året.
Se Flerårsöversikt i förvaltningsberättelsen för ytterligare information

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	493 696 289	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	493 696 289	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-7 016 460	0
Utgående avskrivningar	-7 016 460	0
Bokfört värde byggnader	486 679 829	0
Bokfört värde mark	128 000 000	128 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	614 679 829	128 000 000
Taxeringsvärde för Sandarna 28:2		
Byggnad - bostäder	237 000 000	0
Byggnad - lokaler	4 551 000	0
	241 551 000	0
Mark - bostäder	165 000 000	73 000 000
	165 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde totalt	406 551 000	73 000 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	125 371 000	125 371 000
Not 11 Inventarier		
Bokfört värde	0	0
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar - Byggnad	376 334 792	376 334 792
Kostnader byggnad 2022/23	117 361 497	
Omföring byggnad - Se not 10	-493 696 289	0
	0	376 334 792
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Aktier i dotterbolag	0	21 358 974
Aktiekapital i Fixerad 3 AB	50 000	0
Aktiekapital i Fixerad 4 AB	50 000	0
	100 000	21 358 974

Noter	2023-06-30	2022-06-30			
Not 14 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	1 922	0			
Övriga kundfordringar	391 547	91 450 000			
	393 469	91 450 000			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	96 251 999	5 989 596			
Skattkonto	3 017	0			
	96 255 016	5 989 596			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	310 737	0			
Upplupna intäkter	242 424	0			
	553 161	0			
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek	571993	4,03%	2024-01-30	41 707 418	334 328
Stadshypotek	571994	3,92%	2025-01-30	41 706 420	334 320
Stadshypotek	571995	3,77%	2026-01-30	41 706 420	334 320
				125 120 258	1 002 968
Nästa års amortering beräknas uppgå till					1 002 968
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					41 373 090
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					42 376 058
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					82 744 200
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					120 105 458
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt	27 601	0			
Övriga kortfristiga skulder	279 680	0			
Förhandsbokade lägenheter	0	104 750 000			
	307 281	104 750 000			
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader	407 336	0			
Övriga upplupna kostnader	95 134 073	3 876			
Förutbetalda hyror och avgifter	687 345	0			
Övriga förutbetalda intäkter	354 141	0			
	96 582 895	3 876			

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg 2023

Anna Hallernäs

Göran Berg

Stina Helgesdotter

Per Lundqvist

Mikael Johansson

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

Michael Bjärnesjö
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sannaparken i Göteborg, org.nr. 769635-0268

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sannaparken i Göteborg för räkenskapsåret 220701-230630.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 uppger, 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Sannaparken i Göteborg för räkenskapsåret 220701-230630 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Michael Bjärnesjö
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

MIKAEL JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 13:48:43



GÖRAN BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-16 kl. 19:03:42



STINA HELGESDOTTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 12:09:19



PER LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 12:40:14



ANNA HALLERNÄS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 13:42:18



MICHAEL BJÄRNESJÖ

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-17 kl. 12:28:01



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-17 kl. 17:13:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

MICHAEL BJÄRNESJÖ

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-17 kl. 12:32:46



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-17 kl. 17:13:38



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.