



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Slottsskogen

MELEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Slottsskogen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716408-6626 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kommandantsängen 10:16	1981-11-11	1985

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	lokaler (hyresrätt)	1932
315	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25392
120	garageplatser, varav 12 garageplatser för MC	0
1	lägenheter (hyresrätt)	31
Totalt 458 objekt		27355

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok (inklusive hyresrätten), 95 st 2 rok, 151 st 3 rok, 57 st 4 rok.

Av de 108 garageplatserna för bil är 16 utrustade med elbilsladdare. Ungefär hälften av dessa utnyttjas för elbilar idag. Flera medlemmar har anmält intresse för laddplatser och flera har också meddelat kommande leverans av fordon.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna

- Linnegatan 70, 72, 74, 76 och 78
- Olivedalsgatan 4 och 8
- Övre Husargatan 29, 31, 35, 39 och 41
- Linnéplatsen 3, 5, 6 och 8. Linnéplatsen 8 omfattar endast lokalhyresgäst

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Kommendantsängen GA:4	G:A	716409-1048	84,42/100	Gemensam gård, Gemensam portgång
Göteborg Kommendantsängen GA:12	G:A	716408-9661	49,39 / 100	All teknisk utrustning i sopsug centralen, Såsom sug, Komprimator, Container, Rör mm.

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lena Göthberg	Ordförande	2021-06-03	
Håkan Berglund	Ledamot	2021-06-03	2022-01-19
Margareta Sjögren	Ledamot	2015-04-23	
Lena Holm	Ledamot, sekreterare från augusti	2022-01-19	
Vasilios Hatziantoniou	Ledamot	2022-01-19	
Annette Johansson	Ledamot, sekreterare till augusti	2021-06-03	
Tracey Kennedy	Ledamot, studiesamordnare	2021-06-03	
Johan Karlberg	Vice ordförande/ekonomiansvarig	2022-01-19	
Annika Wilén	HSB-Ledamot	2021-09-14	2022-08-29
Ola Jakobsson	HSB-Ledamot	2022-09-01	
Tizian Tang	Ledamot	2022-01-19	
Emma Svensson	Ledamot	2022-01-19	2022-04-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Göthberg, Vasilios Hatziantoniou, Lena Holm och Annette Johansson.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten varav två per capsulam möten. Dessutom har styrelsen genomfört två strategidagar.

Firmatecknare har varit: Fram till extrastämman 19 januari 2022: Lena Göthberg och Margareta Sjögren. Efter extrastämman: Lena Göthberg, Johan Karlberg, Tracey Kennedy och Margareta Sjögren.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Stig Bredänge och Bruno Nystedt med Sven Lindgren som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Ordinarie revisor Stig Bredänge avled 24 december 2022. Revisorssuppleant Sven Lindgren tog då över att tillsammans med Bruno Nystedt revidera 2022 års bokslut.

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Lena Göthberg, vald av stämman.

Valberedningen, vald av föreningsstämman 3 juni 2021:
K-G Gustafson (sammankallande), Malin Unger, Bo Ignell

Valberedningen, vald av extra föreningsstämma 19 januari 2022:

Malin Unger (sammankallande), Bo Ignell

Valberedning, vald av föreningsstämma 27 april 2022:

Malin Unger (sammankallande), Bo Ignell, Margareta Hemmed

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 27 april 2022. På stämman deltog 64 röstberättigade medlemmar samt 9 genom fullmakt.

Extra föreningsstämma hölls 19 januari 2022. På extrastämman deltog 32 röstberättigade medlemmar samt 13 genom fullmakt.

Ärende på extrastämman var fyllnadsval av nya styrelseledamöter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

- En förändring av årsavgiften med +5 procent per 1 januari 2023 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 3 oktober 2022.

Inledningen av 2022 präglades fortsatt av pandemin, men året växlade snabbt över till oro i världen med krig, energikris och skenande inflation. Styrelsen insåg i slutet av våren att fokus måste ligga på ekonomi och förvaltning inför höstens budgetarbete. Detta föranledde att ett intensivt arbete påbörjades för att genomlysa föreningens ekonomi och åtaganden för att kunna besluta om kostnadsbesparande åtgärder.

Prognosen blev att föreningens kostnader skulle öka med 12-15 procent. Styrelsen ställdes därför inför ett vägval, att antingen höja årsavgifterna generellt eller genomföra ett större program med kostnadssänkningar och rationaliseringar för att undvika en sådan höjning av medlemmarnas månadskostnad.

I slutet på sommaren beslutades därför om ett förändringsprogram, nio projekt, däribland upphandling av ny fastighetsförvaltare, höjda garageavgifter, reviderad underhållsplan, energi-/hållbarhetsåtgärder, omförhandlade lokalavtal, tillbyggnad på Linnégatan och fortsatt digitalisering.

Efter genomfört kostnads- och intäktprogram balanserade styrelsen budgeten genom att höja årsavgifterna med 5 procent för 2023. Det innebär att avgiften för 2023 är 728 kronor per kvadratmeter.

Arbetet med dessa nio projekt har i stor utsträckning utförts under dagtid varför två styrelseledamöter under 2022 har yrkat på ersättning för förlorad arbetsinkomst. Ytterligare en styrelseledamot har i enlighet med stämmans beslut i april 2022 yrkat ersättning för förlorad arbetsinkomst. Styrelsen har godkänt dessa tre yrkanden om ersättning om totalt 276 658 kronor plus arbetsgivaravgifter.

Fastighetsförvaltning

Brf Slottsskogen tecknade 2020 ett tvåårigt avtal med HSB Göteborg om helhetsförvaltning. Under sommaren 2021 inleddes diskussioner med HSB kring leveransen av fastighetsförvaltningen. Olika uppfattningar rådde kring omfattning och leverenskvalitet. Avtalet omfattade då ca 850 000 kronor och 750 timmar per år. Under 2022 intensifierades diskussionen, och i september sades fastighetsförvaltaravtalet med HSB upp per 31 december 2022.

Efter en omfattande upphandlingsprocess med sju konkurrerande leverantörer, inklusive HSB, valdes Riksbyggen som ny

leverantör. Avtalet innehåller 50 procent fler timmar till ungefär samma årskostnad som det tidigare avtalet med HSB. Under vintern 2022 och våren 2023 genomfördes överlämning och introduktion av Riksbyggen som fastighetsförvaltare.

HSB kvarstår som leverantör av teknisk förvaltning (fastighetsskötare), administrativ- och ekonomisk förvaltning samt medlems-/styrelseservice till Brf Slottsskogen. Avtalet om teknisk förvaltning har förnyats och förlängts till 31 december 2023.

Finansiering och lån

Brf Slottsskogen har tidigare haft alla lån hos Handelsbanken/Stadshypotek. När räntorna började stiga under våren 2022 beslutade styrelsen om en reviderad finansieringspolicy där föreningen skall ha två låneinstitut närmare sig. Deras kunskap om föreningen blir därigenom bättre, de kan konkurrera och de kan minimera sina riskpremier. Styrelsen beslutade efter genomförd upphandlingsrunda att fördela låneportföljen på två banker; Handelsbanken/Stadshypotek och Swedbank. Styrelsen bedömer att detta leder till bättre låneupphandlingar än tidigare år, vilket framöver är avgörande.

Styrelsen har också beslutat att löpande amortera lån från kassan vid omläggningar. Totalt har föreningens lån minskat med ca 14,7 miljoner kronor under 2022.

Garage

Föreningen hyr ut garageplatser för 765 kronor/månad till medlemmar. Hyran för garageplatserna har varit oförändrad under många år. I samband med översynen av föreningens ekonomi under våren 2022 upprättades en jämförelseprislista med andra garage med boendekrav i Linnéstaden. Denna jämförelseprislista redovisades på stämman i april 2022. Styrelsens tidigare vägval - ekonomiskt program - övergav också gammal praxis för garagehyrorna. Styrelsen beslutade enhälligt under hösten att säga upp samtliga medlemmars garagehyresavtal för villkorsförändring. Denna uppsägning planerades och kommunicerades under hösten, och genomfördes per den 31 januari 2023.

Den nya månadshyran för en vanlig parkeringsplats är 1 095 kronor/månad fr.o.m. den 1 november 2023. Detta har medfört besvikelse hos några medlemmar och medling i Hyresnämnen kommer troligen att ske under våren 2023. Totalt kommer de höjda garagehyrorna att innebära en ökning av föreningens hyresintäkter med ca 400 000 kronor per år.

GENOMFÖRDA FÖRBÄTTRINGAR 2022

Investeringar 2022

Under 2021 startade föreningen ett projekt för att ersätta uttjänta låssystem och porttelefoner, dels för att modernisera systemen, dels för att öka säkerheten och tryggheten i föreningen. Fastighetens skalskydd färdigställdes 2022 men ytterligare åtgärder i låssystemen planeras 2023. Kostnaden för färdigställande och utbyte av porttelefoner uppgick totalt till 1 667 200 kronor, varav 937 308 kronor under 2022.

Periodiskt/planerat underhåll 2022

- Som en del i MSB:s (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) arbete har styrelsen under våren inventerat och säkerställt att samtliga skyddsrum är korrekt förberedda vid behov.
- Flera skyddsrumsvisningar har genomförts med medlemmar som varit intresserade av att förstå beredskap och skyddsrum.
- Genomgång av belysning på innergård och byte till LED-lampor.
- I entréer har en översyn av belysningen gjorts. Några lampor har släckts och i vissa fall utbytta till LED-lampor.
- Under året har 15 ansökningar om lägenhetsrenoveringar godkänts. En ansökan avlogs.

Reparationer 2022

- Smärre vattenskador har förekommit i några lägenheter. I vissa fall har läckorna medfört att lägenheterna haft behov av större renovering.
- Läckage från radiatorer och takfönster har åtgärdats.
- Expansionskärl i en undercentral har sprungit läck. Snabb upptäckt förhindrade en mer omfattande skada.
- Ett större stopp i avloppet i garaget till följd av att olämpliga föremål spolats ner i toaletter har åtgärdats.

KOMMANDE UNDERHÅLL - UNDERHÅLLSPLANEN 2023

Föreningens fastighet fyller snart 40 år, och planeringen för framtida underhåll blir allt viktigare. Under hösten gjordes ett arbete med HSB:s underhållsplanerare och fastighetsförvaltaren för att förbättra kvaliteten i underhållsplanen. Samtidigt beslutades att skjuta på en serie kosmetiska åtgärder för att minska underhållskostnaden 2023. Trots detta är prognosen att underhållet för 2023 ökar med cirka 1 miljon kronor jämfört med 2022.

Affärslokaler

Föreningen har kontrakt med 19 lokalhyresgäster, främst inom restaurang, service- och besöksnäring. Under 2022 har hyresgästerna återgått till mer ordinarie verksamhet efter pandemin. Följande verksamheter har förändrats under 2022:

- Texas Longhorn har bytt ägare
- Dog Bakery har flyttat in efter Zoobutiken
- 7 O'Clock har flyttat in efter hälsokostbutiken Naturlig Hälsa

En av föreningens största hyresgäster sa under våren 2022 upp sitt hyresavtal för villkorsförändring och yrkade på en sänkning av årshyran på flera hundra tusen kronor. Styrelsen arbetade parallellt fram en ny hyresgäst som kunde ta över till nuvarande hyra. Föreningen valde till slut att gå till Hyresnämnden, där medling genomfördes i januari 2023. Efter medling - och konkurrens om lokalen - har nuvarande hyresgäst återtagit sin uppsägning, och förlängt avtalet i fem år till nuvarande villkor.

Sophantering

Vår sophantering sker främst via källsortering i återvinningsrum. Sopnedkast finns fortfarande och de är anslutna till en sopsugsanläggning på Nordenskiöldsgatan.

Varje månad, förutom juli, hyr föreningen in en container för restavfall som placeras på gården. Det är ett effektivt sätt att sortera ut restavfall och en god service till våra medlemmar. Efter jul hyr föreningen även in en container för granavfall.

Samarbeten

Brf Slottsskogen har en samfällighet tillsammans med grannföreningarna i samma kvarter - Brf Övre Husargatan 27 och Brf Slottsskogsledet - som omfattar den gemensamma gården med bland annat gräsmattor, växter, gångar och trappor samt lekutrustning, pergola och boulebana. Även porten på Olivedalsgatan 4 ingår i samfälligheten. Styrelsen i samfälligheten består av representanter för de tre föreningarna.

Föreningen ingår även i samfällighet för den gemensamma sopsugen Kommendantsängen GA:12, som ägs av Brf Slottsskogen, Brf Övre Husargatan 27, Brf Slottsskogsledet och Brf Linné. En större renovering av anläggningen genomfördes 2020, vilket har förbättrat systemet avsevärt. Sopsugsanläggningen har fungerat bra under året, också efter att Envac minskade från tömning av sopsugsrören två gånger per dygn till en gång per dygn.

Förväntad framtida utveckling i närområdet

Styrelsen har under året undersökt förutsättningar och utveckling i södra Linnéstaden. Styrelsens slutsats är att området får ökat fokus som kommunikationsnod och mötesplats.

För föreningen betyder det att affärslokaler troligen bör utvecklas från butiker till mer av "mötesplatser" (caféer, restauranger och pubar). Denna slutsats ledde fram till ett arbete med att projektera en tillbyggnad av fastigheten på Linnégatan. Efter diskussion med referensgrupp och hyresgäster söktes bygglov under hösten.

En eventuell tillbyggnad skall beslutas av föreningsstämman.

STYRELSENS PRIORITERINGAR 2023

För medlemmarna:

- Skapa fler möteplatser för medlemmar inom föreningen.
- Stödja fler initiativ till medlemsaktiviteter.

- Fortsatt fokus på transparens för att vidmakthålla öppenhet kring föreningens utveckling.
- Fortsatt arbete för att förenkla och förbättra digital kommunikation, och att i möjligaste mån lämna dyr pappersbaserad envägskommunikation.

Stabilisera ekonomi och förvaltning:

- Fortsatt arbete för att minimera omvärldens påverkan på föreningens ekonomi.
- Förbereda för det fasta elprisavtalets slut i maj 2024.
- Avsluta överlämning från HSB, och introduktion av Riksbyggen som fastighetsförvaltare.
- Säkerställa reviderade hyror från affärslokaler och garage.

Inom fastigheten - projekt & utredning:

- Installation av brandgasventilation i samtliga sexton hisschakt om ca 4 miljoner kronor.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) 2023, samt rekommenderade åtgärder och justeringar. Speciellt med avseende på att säkerställa jämn värme.
- Stamspolning och undersökning av stammarnas kondition inför eventuella ytterligare åtgärder i stammarna ca 2030
- Färdigställande av moderniseringen av låssystemen samt fortsatt inventering och planering för fastighetens digitala skalskydd.
- Energianalys av fastigheten pågår i samarbete med Göteborg Energi under vintern 2022/2023. Resultatet förväntas bli en åtgärdsplan för att ännu bättre hantera energianvändning och medföljande kostnader.
- Fortsatt utredning och avhjälpande åtgärder av läckage från gården ner i garaget. Eventuella beslut om när och hur ett större arbete behöver göras. I underhållsplanen har 25 miljoner kronor avsatts till detta för 2025.
- De digitala bokningstavlorna för tvättstugor, föreningslokal och övernattningsrum kommer att föras över till det nya låssystemet - i och med det skall det återigen gå att boka dessa via mobil applikation.
- Utbyte av armatur i garaget för att ge en bättre och mer effektiv samt miljövänlig belysning till en lägre kostnad.

För affärslokalerna - utveckling:

- Eventuell permanent tillbyggnad på Linnégatan för att ersätta tre säsongsutserveringar. Tillbyggnaden är beroende av både bygglov och ett bifall från föreningens stämma.
- Många av lokalhyresavtalen är gamla och i många fall oklara i avgränsningar mellan hyresgäst och hyresvärd. För 2023 finns en plan att genomföra revision av hyresavtalen.

Kommande stadgeändringar:

- 1 januari 2023 trädde ändringar i bostadsrättslagen och årsredovisningslagen i kraft. Dessa lagändringar leder till att bostadsrättsföreningens stadgar behöver uppdateras. Under de senaste åren har det även skett andra lagändringar som också utgör skäl för att se över Brf Slottsskogens stadgar.
- Under 2023 kommer HSB:s normalstadgar att ändras och som en konsekvens behöver Brf Slottsskogen göra en översyn av gällande stadgar för att följa med i dessa förändringar.

Överlåtelser och upplåtelse i andra hand

Under året har ett projekt genomförts för att identifiera olovlig andrahandsuthyrning. Ett antal fall har uppmärksammats, felaktigheterna har påtalats för berörda medlemmar och styrelsen ser nu en förbättring.

Styrelsen har också tagit emot och beviljat flera ansökningar om andrahandsuthyrningar. I ett fall ansökte en medlem om uthyrning i 10-15 år, vilket styrelsen nekade. Medlemmen överklagade till Hyresnämnden som i juni beslutade enligt styrelsens linje. Hyresnämnden bekräftade att 10-15 års andrahandsuthyrning inte är förenligt med varken föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.

Styrelsen identifierade under året ett fall där en köpare systematiskt köpt bostadsrätter enbart för att renovera dem på spekulation och inte för att bosätta sig i föreningen. Med stöd av HSB Göteborg nekades denna köpare medlemskap och bostadsrätten har istället sålts till annan köpare.

Flyktinghjälp Ukraina

Vid föreningens stämma i april 2022 bifölls en motion om att upplåta övernattningsrum till förmån för hjälporganisation för flyktingar från Ukraina. Ett avtal på 12 månader slöts med Räddningsmissionen och sedan oktober bor en familj från Ukraina i föreningen. Brf Slottsskogen erhåller en mindre ersättning från Räddningsmissionen i hyra varje månad. Hyresnämnden har godkänt att den boende avstår sitt besittningsskydd. I Brf Slottsskogen har bildats en stödgrupp av medlemmar som stöttar familjen både socialt och med insamling av förnödenheter och pengar.

Digitala fixare

Styrelsen har under året sjösatt ett projekt kallat "Digitala Fixare". Yngre, mer digitalt vana medlemmar, hjälper de medlemmar som har problem med uppkopplingen till sin lägenhet, att titta på tv, eller att förstå hur porttelefonen fungerar. Samtidigt gavs möjligheten att få hjälp med att registrera sina uppgifter på "Mina Sidor" hos HSB.

Under hösten 2022 har de "Digitala Fixarna" fixat 14 inkomna problem. Projektet har givit vid handen att det inte är så stora problem med själva uppkopplingen som med att veta att allt är kopplat på rätt sätt. Projektet var tidsbegränsat och kommer att flyttas över till den löpande förvaltningen under våren 2023.

Kompetensutveckling

Styrelsen ser det som viktigt att säkerställa att styrelsearbetet, i tillägg till medlemmarnas synpunkter, är baserat på fakta och aktuella lagar och regelverk. Därför har styrelsen prioriterat att delta i olika utbildningsverksamheter.

Under året har minst en styrelseledamot deltagit i någon av följande 14 kurser: Värme & Ventilation, Solcellskurs, Brandsäkerhet, Fastighetsägarens ansvar, Juridisk introduktion, Bostadsrättsjuridik: Underhållsansvar och ombyggnad av lägenhet, Bostadsrättsjuridik: Förverkande av Bostadsrätt, Andrahandsupplåtelse, Bostadsrättsekonomi 1 - Grunder, Bostadsrättsekonomi Del 2 - Långsiktighet, Styrelsearbete i en BRF, HSB Mina Sidor - Digital Genomgång samt Styrelseutvärdering (Styrelseakademien).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 452 och under året har det tillkommit 32 och utträtt 35 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 449.

Trivselverksamhet

Under 2022 har medlemsverksamheten präglats av fortsatt försiktighet i pandemins kölvatten men under slutet på året har dock fler aktiviteter kunnat genomföras.

Den 14 september 2022 genomfördes ett fysiskt Medlemsmöte i Linnésalen, Campus Linné för att diskutera de frågor som styrelsen arbetade med under hösten:

- Teknisk utveckling av fastigheten, hissar, låssystem, ventilation och värme
- Föreningsangelägenheter, andrahandsuthyrning, kameraövervakning, namnskyltar i hissarna
- Installation av brandgasventilation i hissarna, bakgrund och tidplan
- Affärslokaler, en eventuell utbyggnad av fastigheten på Linnégatan
- Ekonomi och budget
 - Driftskostnader och förändringar
 - Garagehyror
 - Medlemsavgifter 2023

Under året har det städats och gjorts i ordning i Slussen som också har fått det nya namnet Bokstället. Där kan medlemmarna låna eller lämna böcker och filmer. Där finns också kubb och bouleklot att låna. Föreningens hjärtstartare finns också här. En medlem har tagit på sig uppgiften att löpande titta till och hålla ordning.

Ett flertal ideella grupper är aktiva i föreningen:

- Bridgeklubb
- Trivselträffar
- Motionsrum
- Hobbyrum
- Vernissage-grupp

Den 23 oktober arrangerade Vernissage-gruppen för elfte året en höstvernissage i föreningslokalen och den tredje advent firades julen traditionsenligt in för tjuogoandra gången med Lucia och glögg på gården.

Styrelsens introduktion för nya medlemmar

Under 2022 har vi kunnat träffas fysiskt igen och styrelsen har samlat grupper av nya medlemmar med ungefär samma tillträdesdatum för gemensam genomgång vid fem olika tillfällen. Detta uppskattas eftersom nya medlemmar får träffas och möjlighet att lära känna varandra.

Sedan hösten 2022 träffar vi även andrahandshyresgäster för en miniintroduktion ihop med medlemmen som hyr ut lägenheten.

Rundvandringar

Med jämna mellanrum arrangerar styrelsen rundvandringar för nya och gamla medlemmar i Brf Slottsskogen med visning av föreningens faciliteter, förråd, tvättstugor och andra viktiga platser.

Föreningsexpeditionen

Varannan tisdag öppnar styrelsen föreningsexpeditionen för service och möten med medlemmarna. Fastighetsskötaren har också expeditionstid, torsdagar varje vecka.

Kommunikationskanaler

Styrelsen ansvarar för att informera om bostadsrättsföreningens verksamhet och skapa möjligheter till dialog med medlemmar, samarbetspartners och omvärld.

Föreningen använder främst följande kommunikationskanaler:

- Slottsskogsnytt - nyhetsbrev som produceras en gång i månaden efter varje styrelsemöte och distribueras till alla medlemmar. Slottsskogsnytt publiceras även på webbplatsen.
- Webbplats www.hsb.se/goteborg/brf/slottsskogen/ - där man kan hitta all information som rör föreningen.
- Digitala skärmar i hissar – namntavlor samt publicering av nyheter och kalendarium för föreningen.
- Anslagstavlor i entrén – namntavlor och plats för anslag där medlemmar kan informera sina grannar om exempelvis renovering.
- Mitt HSB – kanal för information via e-post och/eller mobil, som används när styrelsen behöver nå alla lägenhetsinnehavare snabbt.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	323	305	254	333	317
Skuldsättning, kr/kvm	5 972	6 510	6 338	6 165	6 472
Räntekänslighet, %	9	10	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	154	161	160	161	160
Driftskostnad, kr/kvm	525	532	566	520	503
Årsavgifter, kr/kvm	693	693	693	693	693
Totala intäkter, kr/kvm	950	927	912	948	915
Nettoomsättning, tkr	25 159	24 655	24 404	25 396	24 704
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 921	3 481	-6 875	4 698	3 698
Soliditet, %	27	24	23	26	24

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	35 390 327	0	0	35 390 327
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	20 375 261	0	0	20 375 261
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 122 378	0	2 231 980	4 354 358
S:a bundet eget kapital, kr	57 887 966	0	2 231 980	60 119 946
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 509 697	3 480 979	-2 231 980	-2 260 698
Årets resultat, kr	3 480 979	-3 480 979	3 920 566	3 920 566
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-28 718	0	1 688 586	1 659 868
S:a eget kapital, kr	57 859 248	0	3 920 566	61 779 814

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 268 020 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	-28 718
Årets resultat, kr	3 920 566
Reservation till underhållsfond, kr	-2 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	268 020
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 659 868

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 659 868

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

Resultaträkning		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	25 158 539	24 655 388
Övriga rörelseintäkter	Not 2	824 031	706 390
Summa rörelseintäkter		25 982 570	25 361 778
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-13 215 730	-13 502 528
Underhållskostnader	Not 4	-268 020	-377 622
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 158 751	-1 057 584
Personalkostnader	Not 6	-834 236	-436 855
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-4 648 610	-4 472 701
Summa rörelsekostnader		-20 125 348	-19 847 289
Rörelseresultat		5 857 222	5 514 489
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 661	4 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 940 317	-2 037 769
Summa finansiella poster		-1 936 656	-2 033 510
Årets resultat		3 920 566	3 480 979

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 222 201 167	225 052 337
Inventarier	Not 12 235 260	333 167
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 49 700	698 697
	<u>222 486 127</u>	<u>226 084 201</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 1 414 832	1 414 832
	<u>1 414 832</u>	<u>1 414 832</u>
Summa anläggningstillgångar	223 900 958	227 499 033
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 112 909	43 875
Övriga fordringar	Not 16 6 110 980	13 130 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 1 997 301	1 924 173
	<u>8 221 190</u>	<u>15 099 021</u>
Kassa och bank	67 162	26 824
Summa omsättningstillgångar	8 288 351	15 125 845
Summa tillgångar	232 189 310	242 624 878

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	55 765 588	55 765 588
Underhållsfond	4 354 358	2 122 378
	<u>60 119 946</u>	<u>57 887 966</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 260 698	-3 509 697
Årets resultat	3 920 566	3 480 979
	<u>1 659 868</u>	<u>-28 718</u>
Summa eget kapital	61 779 814	57 859 248
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 114 006 094	143 974 144
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 49 357 256	34 114 294
Leverantörsskulder	1 816 116	1 686 061
Skatteskulder	68 840	18 458
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 1 551 367	1 345 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 3 609 823	3 627 463
	<u>56 403 402</u>	<u>40 791 486</u>
Summa skulder	170 409 496	184 765 630
Summa Eget kapital och skulder	232 189 310	242 624 878

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	1,82%
Markanläggningar	6,00%
Inventarier	20%, 10% och 33,3%

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 110 659 753 kr (110 659 753 kr).

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	17 605 464	17 605 464
Lokaler inkl tillägg	4 805 048	4 328 876
Garage/MC-platser	1 086 714	1 065 281
Gästrum/föreningslokal	185 365	106 600
Förråd/motion	196 918	209 449
Avfallsintäkter	379 930	356 698
Elintäkter	814 532	900 715
Vattenintäkter	63 942	55 762
Ovriga intäkter	20 626	26 543
	25 158 539	24 655 388
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	824 031	706 390
<i>*Varav intäkter från Övre Husargatans Gårdssamfällighet</i>	<i>357 040</i>	<i>350 399</i>
<i>*Varav försäkringsersättning</i>	<i>334 874</i>	<i>350 301</i>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 030 260	2 011 492
Reparationer	1 284 575	1 935 367
El	1 780 761	1 811 330
Uppvärmning	1 538 179	1 807 636
Vatten	900 263	796 643
Sophämtning	1 441 432	1 359 955
Ovriga avgifter	1 226 115	1 250 908
Förvaltningsarvoden	1 638 178	1 516 251
Övriga driftskostnader	1 375 967	1 012 945
	13 215 730	13 502 528
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	40 938	0
VVS	0	268 122
El och tele	43 188	0
Byggnad utvändigt	126 369	0
Utrustning	57 526	109 500
	268 020	377 622
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	978 485	911 585
Medlemsavgifter	112 125	111 380
Övriga externa kostnader	68 141	34 618
	1 158 751	1 057 584
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	306 517	166 167
Sammanträdesersättningar	31 800	96 800
Revisorsarvode	20 000	20 000
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	276 658	0
Löner och andra ersättningar	10 545	75 766
Sociala kostnader	175 045	78 122
Kurser och konferenser	13 672	0
	834 236	436 855
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	4 473 972	4 306 816
Markanläggningar	32 975	32 975
Inventarier	141 663	132 910
	4 648 610	4 472 701
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	223	207
Övriga ränteintäkter	3 438	4 052
	3 661	4 259

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 939 467	2 037 173
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	496
Övriga finansiella kostnader	850	100
	1 940 317	2 037 769
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	3 920 566	3 480 979
Avsättning till underhållsfond	-2 500 000	-2 500 000
Disposition ur underhållsfond	268 020	377 622
Resultat efter underhållspåverkan	1 688 586	1 358 601

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	244 028 683	240 412 783
Årets utrangering pga nyinvestering hissar	0	-4 109 068
Årets investeringar	1 677 005	7 724 968
Korrigerig anskaffningsvärde av förra årets investering hissar	-21 228	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 684 460	244 028 683
Ingående ackumulerade avskrivningar	-57 752 096	-57 554 348
Årets utrangering pga nyinvestering hissar	0	4 109 068
Årets avskrivningar	-4 473 972	-4 306 816
Utgående avskrivningar	-62 226 068	-57 752 096
Bokfört värde byggnader	183 458 392	186 276 587
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	550 000	550 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	550 000	550 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-280 250	-247 275
Årets avskrivningar	-32 975	-32 975
Utgående avskrivningar	-313 225	-280 250
Bokfört värde markanläggningar	236 775	269 750
Bokfört värde mark	38 506 000	38 506 000
Bokfört värde byggnader och mark	222 201 167	225 052 337
Taxeringsvärde för Kommendantsängen 10:16		
Byggnad - bostäder	361 000 000	329 000 000
Byggnad - lokaler	33 000 000	29 000 000
	394 000 000	358 000 000
Mark - bostäder	514 000 000	520 000 000
Mark - lokaler	17 000 000	16 200 000
	531 000 000	536 200 000
Taxeringsvärde totalt	925 000 000	894 200 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	231 357 000	231 357 000
Varav frigjorda	31 357 000	31 357 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	2 181 344	2 181 344
Årets investeringar	43 756	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 225 100	2 181 344
Ingående avskrivningar	-1 848 177	-1 715 267
Årets avskrivningar	-141 663	-132 910
Utgående avskrivningar	-1 989 840	-1 848 177
Bokfört värde	235 260	333 167

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående balans, laddstolpar	0	457 500			
Årets förändring	0	-274 500			
Omfört till investering	0	-183 000			
Ingående balans, porttelefoni	698 697	0			
Årets förändring	978 308	698 697			
Omfört till investering	-1 677 005	0			
Ingående balans, tillbyggnad lokaler	0	0			
Årets förändring	49 700	0			
Pågående nyanläggningar	49 700	698 697			
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
1 andel i Folkteatern	200	200			
Andel i Sopsugsanläggning med 49,39% Org Nr: 716408-9661	1 212 480	1 212 480			
Nordea Obligationsfond*	201 652	201 652			
	1 414 832	1 414 832			
*Nordeas Obligationsfond marknadsvärde:	209 760	239 999			
Not 15 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	9 063	7 174			
Övriga kundfordringar	103 846	36 701			
	112 909	43 875			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	5 836 915	12 779 900			
Skattekonto	181 080	37 702			
Övrigt	92 985	313 372			
	6 110 980	13 130 974			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	1 256 298	1 131 976			
Upplupna intäkter	741 003	792 197			
	1 997 301	1 924 173			
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
*Stadshypotek	400114	1,41%	2023-01-30	11 097 576	275 800
*Stadshypotek	400703	1,41%	2023-01-30	5 959 680	0
*Stadshypotek	404411	1,23%	2023-03-01	21 300 000	0
Stadshypotek	484389	1,28%	2024-03-01	17 860 000	0
Stadshypotek	484390	1,28%	2024-03-01	18 006 256	0
Stadshypotek	484391	1,28%	2024-03-01	5 945 157	0
Stadshypotek	543468	1,14%	2027-12-01	17 805 460	0
Stadshypotek	642416	0,47%	2025-01-30	8 867 965	0
Stadshypotek	658314	0,72%	2026-03-30	6 000 000	0
Stadshypotek	664325	0,71%	2026-04-30	5 000 000	0
Stadshypotek	718639	1,00%	2026-12-01	26 132 050	0
*Swedbank Hypotek	2954703597	1,87%	2023-05-25	11 000 000	0
Swedbank Hypotek	2955101072	3,62%	2025-11-25	8 389 206	0
				163 363 350	275 800
Nästa års amortering beräknas uppgå till					275 800
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					49 081 456
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					49 357 256
*Finansiering av fastigheten är långfristig och föreningen har inte för avsikt att avsluta ovan kortfristiga skulder inom ett år.					
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					114 006 094
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					161 984 350

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	26 571	0
Arbetsgivaravgifter	27 829	0
Mervärdesskatt	281 276	177 233
Inre fond	198 141	203 139
Övriga kortfristiga skulder	1 017 550	964 838
	1 551 367	1 345 210
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	176 158	201 596
Övriga upplupna kostnader	1 371 559	1 337 299
Förutbetalda hyror och avgifter	2 062 106	2 088 568
	3 609 823	3 627 463

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Annette Johansson

Johan Karlberg

Lena Göthberg

Lena Holm

Margareta Sjögren

Ola Jakobsson

Tizian Tang

Tracey Kennedy

Vasilios Hatziantoniou

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

Bruno Nystedt
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven Lindgren
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Slottsskogen, org.nr. 716408-6626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slottsskogen för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorens 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.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av not 6 har ersättning för förlorad arbetsförtjänst jämte sociala kostnader utgått. Det finns inget protokollfört beslut från föreningsstämma 2022 att sådan ersättning ska utgå.

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 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.



De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Slottsskogen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bruno Nystedt
Av föreningen vald revisor

Sven Lindgren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

LENA GÖTHBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 16:26:34



MARGARETA SJÖGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 09:36:45



TIZIAN TANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 12:43:33



ANNETTE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 07:11:55



VASILIOS HATZIANTONIOU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 20:35:36



LENA HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 14:53:58



TRACEY KENNEDY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 11:09:46



JOHAN KARLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 15:42:12



SVEN OLA JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 15:59:14



BRUNO NYSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 15:24:55



SVEN LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 08:10:54



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 06:54:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

BRUNO NYSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 15:27:01



SVEN LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 08:05:59



MAGNUS EMILSSON

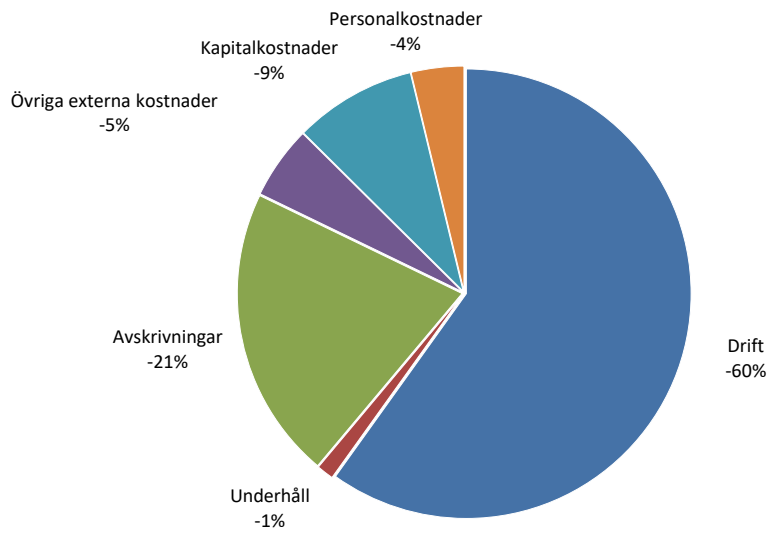
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 06:54:17

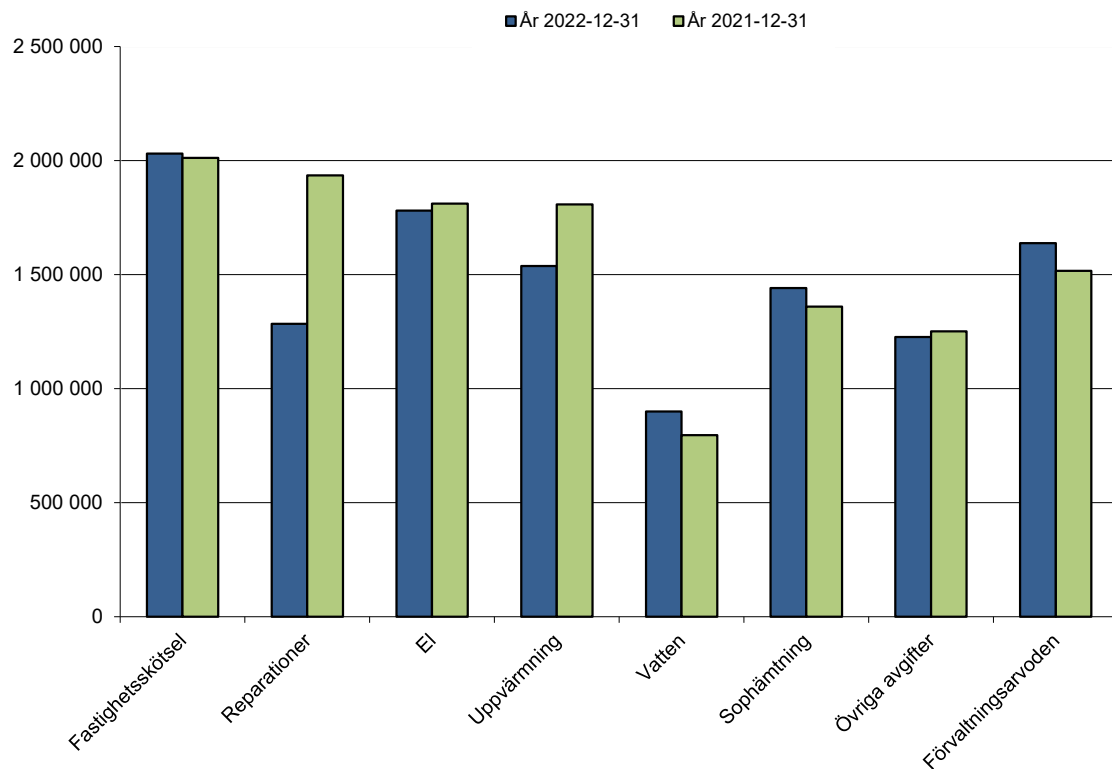




Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.

