

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Jästen

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Jästen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716447-6520 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-27.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stampen 6:21	1988-09-09	1992
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
137	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10306
1	lokaler (hyresrätt), förskola	338
71	garageplatser	0
Totalt 209 objekt		**10644**

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 66 st 2 rok, 37 st 3 rok, 12 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Föreningen har gemensamma lokaler såsom tvättstuga, cykelrum, gästrum, samlingslokal, hobbyrum och bastu. Av de 71 st p-platserna i garage i källarplan är 65 för bilar och 6 för motorcyklar. Av bilplatserna är 12 st försedda med elladdare.

Transaktion 09222115557487477467 Signerat MM, AB, AJ, GL, ÅA, VT, AL, BA, FR

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Stampen GA:13	G:A	716447-2701	33/100	Kommunikationsytor, Dagvattenledningar med brunnar samt belysning
Göteborg Stampen GA:14	G:A		28/100	Spillvattenledningar
Göteborg Stampen GA:15	G:A		68/100	Kvartersgård
Göteborg Stampen GA:6	G:A	716444-3538	29 / 100	Sopsuganläggning med terminalutrustning och med till terminalen anslutna ledningar i mark och byggnader med därtill hörande sop-och transportluft ventiler med anordningar för mätning och fjärrmanövrering
Göteborg Stampen GA:9	G:A		81/573	Garageanläggning med tillhörande erforderliga anordningar och tillbehör såsom nedfartsramp, Trappuppgångar, Hiss, Ventilationsanläggning, Ledningar för försörjning av va och el mm.

Totalt 5 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Malin Michaelson	Ordförande		
Ann-Christin Jaeger	Ledamot		
Anders Björkman	Ledamot		
Lena Särehag	HSB-Ledamot		2022-12-15
Gustav Lindberg	Ledamot		
Vania Timback	Ledamot		
Åsa Adolfsson	Ledamot		
August Larsson	HSB-Ledamot	2022-12-15	
Anders Fridehäll	Suppleant		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Malin Michaelson, Åsa Adolfsson, Vania Costa Timback och Anders Fridehäll.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ann-Christin Jaeger, Malin Michaelson, Anders Björkman, Åsa Adolfsson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Bert Andersson med Marcus Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Transaktion 09222115557487477467 Signerat MM, AB, AJ, GL, ÅA, VT, AL, BA, FR

Valberedning har varit: Hortencia Bustos (sammankallande), Katrin Rosak Granqvist samt Gunnar Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-06. På stämman deltog 45 medlemmar varav 37 röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2022-06-08. På extrastämman deltog 30 medlemmar varav 28 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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

Garagehyrorna är oförändrade.

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 2022-09-08.

Förnyelse av gårdsplantering har genomförts under året.
Vid extrastämma i juni beslöts att införa individuell mätning av el i ett gemensamt abonnemang, detta kommer att genomföras under 2023.
Från juli månad har föreningen kollektivt bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen.
I september firades föreningens 30-årsjubileum med mat, uppträdande och umgänge på gården. Ett 80-tal medlemmar deltog i festligheterna
En webbenkät avseende utveckling av hobbyrummet genomfördes med svar från ett 60-tal medlemmar. En arbetsgrupp bestående av medlemmar och styrelserepresentanter har diskuterat enkätresultatet.
Under året har systematisk brandskyddskontroll (SBA) genomförts.
Skyddsrumsgenomgång har gjorts och medlemmarna har uppmanats att rensa sina förråd då många av dessa finns i skyddsrummen.
Medlemsmöte med glögg, pepparkakor och information genomfördes i december.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Fastighetsexpedition och del av hobbyrum har byggts om till två små lägenheter.
Ombyggnad i garage.
Bredbandsinstallation och senare uppgradering av densamma.
Uppdatering och effektivisering av värme och ventilationssystemet.
Ombyggnad av samlignslokal och kök.
Reparationer av tegelfasaderna.
Reparation av dräneringsbrunnar mm på gården.
Renovering av hissmaskiner, linor och hisskorgar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren

Transaktion 09222115557487477467 Signerat MM, AB, AJ, GL, ÅA, VT, AL, BA, FR

- Byte av belysning och målning av entréer.
- Byte av belysning i samtliga gemensamma utrymmen.
- Renovering av duschrum i gästrummen.
- Renovering av bastu utrymmena efter digital medlemsenkät.
- Påbörja utredning av nytt huvudnyckelsystem med nya lås till lägenheter och gemensamma utrymmen som saknar tagg.
- Se över bokningssystemet
- Genomföra en energianalys och ta fram förslag på ytterligare energioptimeringar
- Införande av IMD-el samt teckna kollektivt elavtal
- Utreda solceller på taken
- Spolning av avloppssystemet
- Se över garaget avseende ytterligare laddplatser, linjemarkering mm

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 213 och under året har det tillkommit 10 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 208.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	260	253	307	317	269
Skuldsättning, kr/kvm	7 313	7 341	7 369	7 398	7 520
Räntekänslighet, %	11	11	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	154	141	116	116	119
Driftskostnad, kr/kvm	450	437	373	358	398
Årsavgifter, kr/kvm	715	701	701	701	701
Totala intäkter, kr/kvm	809	787	785	788	784
Nettoomsättning, tkr	8 531	8 348	8 328	8 375	8 336
Resultat efter finansiella poster, tkr	225	−411	527	1 859	1 288
Soliditet, %	41	41	41	41	39

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.

Transaktion 09222115557487477467 Signerat MM, AB, AJ, GL, ÅA, VT, AL, BA, FR

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

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	37 139 483	0	0	37 139 483
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 260 518	0	0	8 260 518
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	867 150	0	345 327	1 212 477
S:a bundet eget kapital, kr	**46 267 151**	**0**	**345 327**	**46 612 478**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 056 025	−410 632	−345 327	9 300 066
Årets resultat, kr	−410 632	410 632	224 620	224 620
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**9 645 393**	**0**	**−120 707**	**9 524 686**
S:a eget kapital, kr	**55 912 544**	**0**	**224 620**	**56 137 164**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 254 673 kr

Transaktion 09222115557487477467 Signerat MM, AB, AJ, GL, ÅA, VT, AL, BA, FR

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	9 645 393
Årets resultat, kr	224 620
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	254 673
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**9 524 686**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**9 524 686**

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

Transaktion 09222115557487477467 Signerat MM, AB, AJ, GL, ÅA, VT, AL, BA, FR

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 530 687	8 347 939
Övriga rörelseintäkter	Not 2	83 841	33 962
Summa rörelseintäkter		**8 614 528**	**8 381 901**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 403 436	-4 292 140
Underhållskostnader	Not 4	-254 673	-697 884
Övriga externa kostnader	Not 5	-386 051	-357 331
Personalkostnader	Not 6	-234 694	-210 860
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 285 782	-2 403 197
Summa rörelsekostnader		**-7 564 637**	**-7 961 413**
Rörelseresultat		**1 049 891**	**420 488**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 040	290
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-841 311	-831 410
Summa finansiella poster		**-825 271**	**-831 120**
Årets resultat	Not 10	**224 620**	**-410 632**

Transaktion 09222115557487477467 Signerat MM, AB, AJ, GL, ÅA, VT, AL, BA, FR

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	128 526 126	130 794 822
Inventarier	Not 12	25 489	42 575
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	162 098	15 466
		128 713 713	130 852 863
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**128 714 213**	**130 853 363**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 15	17 721	7 267
Övriga fordringar	Not 16	3 558 355	5 579 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	524 860	528 091
		4 100 936	6 115 321
Kortfristiga placeringar	Not 18	3 500 000	0
Summa omsättningstillgångar		**7 600 936**	**6 115 321**
Summa tillgångar		**136 315 149**	**136 968 684**

Transaktion 09222115557487477467 Signerat MM, AB, AJ, GL, ÅA, VT, AL, BA, FR

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 400 001	45 400 001
Underhållsfond		1 212 477	867 150
		46 612 478	46 267 151
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 300 066	10 056 025
Årets resultat		224 620	-410 632
		9 524 686	9 645 393
Summa eget kapital		**56 137 164**	**55 912 544**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	44 755 582	55 840 399
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	33 084 817	22 300 000
Leverantörsskulder		709 236	889 489
Skatteskulder		18 332	8 926
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	263 774	282 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 346 245	1 735 112
		35 422 403	25 215 741
Summa skulder		**80 177 985**	**81 056 140**
Summa Eget kapital och skulder		**136 315 149**	**136 968 684**

Transaktion 09222115557487477467 Signerat MM, AB, AJ, GL, ÅA, VT, AL, BA, FR

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	1,47%
Hissar	3,33%
Belysning	6,67%
Dränering miljöhus	2,00%
Uppgradering bredband	10,00%
Inventarier	33,33% för dator, TV och ljudsystem och 10% för taggsystem

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 23 974 883 kr (23 974 883 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.

Transaktion 09222115557487477467 Signerat MM, AB, AJ, GL, ÅA, VT, AL, BA, FR

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	7 372 680	7 228 116
	Hyror	1 146 032	1 109 658
	Elintäkter	4 615	0
	Övriga intäkter	7 360	10 165
		8 530 687	**8 347 939**
Not 2	**Övriga rörelseintäkter**		
	Övriga intäkter	83 841	33 962
	**Varav inbetalning från medlem i samband med VA-skada*	*37 471*	*0*
Not 3	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	594 502	611 495
	Reparationer	586 270	610 739
	El	582 378	387 866
	Uppvärmning	727 988	810 729
	Vatten	328 717	302 609
	Sophämtning	407 412	373 380
	Övriga avgifter	233 077	219 944
	Förvaltningsarvoden	634 047	612 956
	Övriga driftskostnader	309 047	362 422
		4 403 436	**4 292 140**
Not 4	**Underhållskostnader**		
	Byggnad invändigt	0	414 067
	VVS	196 290	0
	Byggnad utvändigt	0	207 221
	Markytor	58 383	76 597
		254 673	**697 884**
Not 5	**Övriga externa kostnader**		
	Fastighetsskatt	304 893	288 303
	Medlemsavgifter	50 100	50 100
	Övriga externa kostnader	31 058	18 928
		386 051	**357 331**
Not 6	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	92 053	88 421
	Sammanträdesersättningar	81 335	66 320
	Revisorsarvode	6 248	5 183
	Löner och andra ersättningar	590	0
	Sociala kostnader	51 843	48 696
	Kurser och konferenser	2 625	2 240
		234 694	**210 860**
Not 7	**Av och nedskrivning av anläggningstillgångar**		
	Byggnader och ombyggnader	2 268 696	2 386 111
	Inventarier	17 086	17 086
		2 285 782	**2 403 197**
Not 8	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter skattekonto	41	0
	Övriga ränteintäkter	15 999	290
		16 040	**290**
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	838 631	829 894
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	276
	Övriga finansiella kostnader	2 680	1 240
		841 311	**831 410**

Transaktion 09222115557487477467 Signerat MM, AB, AJ, GL, ÅA, VT, AL, BA, FR

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 10	**Årets resultat**		
	Redovisat resultat	**224 620**	**-410 632**
	Avsättning till underhållsfond	-600 000	-400 000
	Disposition ur underhållsfond	254 673	697 884
	Resultat efter underhållspåverkan	-120 707	-112 747

Transaktion 09222115557487477467 Signerat MM, AB, AJ, GL, ÅA, VT, AL, BA, FR

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 11	**Byggnader och mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	154 184 296	151 321 094
	Årets utrangering pga nyinvestering hissar	0	-3 247 332
	Årets investeringar	0	6 110 534
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 184 296	154 184 296
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-38 689 474	-39 550 695
	Årets utrangering pga nyinvestering hissar	0	3 247 332
	Årets avskrivningar	-2 268 696	-2 386 111
	Utgående avskrivningar	-40 958 170	-38 689 474
	Bokfört värde byggnader	**113 226 126**	**115 494 822**
	Bokfört värde mark	**15 300 000**	**15 300 000**
	Bokfört värde byggnader och mark	**128 526 126**	**130 794 822**
	Taxeringsvärde för Stampen 6:21		
	Byggnad - bostäder	154 000 000	131 000 000
	Byggnad - lokaler	7 000 000	6 000 000
		161 000 000	137 000 000
	Mark - bostäder	149 000 000	162 000 000
	Mark - lokaler	2 679 000	2 842 000
		151 679 000	164 842 000
	Taxeringsvärde totalt	312 679 000	301 842 000
	Ställda säkerheter:		
	Fastighetsinteckningar	134 961 750	134 961 750
Not 12	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	220 685	194 644
	Årets investeringar	0	26 041
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 685	220 685
	Ingående avskrivningar	-178 110	-161 024
	Årets avskrivningar	-17 086	-17 086
	Utgående avskrivningar	-195 196	-178 110
	Bokfört värde	**25 489**	**42 575**
Not 13	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående balans, balkongprojekt	0	34 300
	Årets förändring	0	37 669
	Kostnad omfört till konsultkostnader	0	-71 969
	Ingående balans, renovering entréer och källare	15 466	0
	Årets förändring	116 632	15 466
	Ingående balans, IMD el	0	0
	Årets förändring	30 000	0
	Pågående nyanläggningar	**162 098**	**15 466**
Not 14	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	1 andel i HSB Göteborg ek.för.	**500**	**500**

Transaktion 09222115557487477467 Signerat MM, AB, AJ, GL, ÅA, VT, AL, BA, FR

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 15	**Kundfordringar**		
	Hyres och avgiftsfordringar	2 346	2 388
	Övriga kundfordringar	15 375	4 879
		17 721	**7 267**
Not 16	**Övriga fordringar**		
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 520 835	5 470 934
	Skattekonto	37 520	24 453
	Övrigt	0	84 576
		3 558 355	**5 579 963**
Not 17	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	513 693	528 091
	Upplupna intäkter	11 167	0
		524 860	**528 091**

Not 18 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-10-20	2023-01-20	3 mån	1,25%	500 000
HSB Göteborg HSB	2022-11-16	2023-11-16	12 mån	2,30%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-10-20	2023-04-20	6 mån	1,75%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-04-20	2023-04-20	12 mån	0,50%	1 000 000
					3 500 000

Fastränteplaceringar	3 500 000	0
	3 500 000	**0**

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758284673	3,00%	2024-09-17	7 000 000	0
Nordea Hypotek AB	39788996558	0,67%	2025-09-17	4 755 582	0
Stadshypotek	652212	0,81%	2026-03-01	9 000 000	0
*Stadshypotek	675053	0,39%	2023-06-01	15 000 000	0
Stadshypotek	732858	1,19%	2027-01-30	10 000 000	0
*Stadshypotek	815969	3,58%	2023-12-01	5 000 000	0
*Swedbank Hypote	2858057728	1,50%	2023-09-25	13 084 817	300 000
Swedbank Hypotek	2950294526	1,61%	2024-04-25	14 000 000	0
				77 840 399	300 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till	300 000
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	32 784 817
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	33 084 817
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**44 755 582**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	76 340 399

Not 20	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	53 886	47 973
	Arbetsgivaravgifter	51 848	48 700
	Mervärdesskatt	30 621	58 123
	Inre fond	116 999	116 999
	Övriga kortfristiga skulder	10 420	10 420
		263 774	**282 215**

Transaktion 09222115557487477467 Signerat MM, AB, AJ, GL, ÅA, VT, AL, BA, FR

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 21	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	88 947	49 351
	Övriga upplupna kostnader	342 629	852 832
	Förutbetalda hyror och avgifter	914 669	832 929
		1 346 245	**1 735 112**

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Göteborg

Anders Björkman | Ann-Christin Jaeger | August Larsson

Gustav Lindberg | Äsa Adolfsson | Malin Michaelson

Vania Timback

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

Bert Andersson
Av föreningen vald revisor

Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Transaktion 09222115557487477467 Signerat MM, AB, AJ, GL, ÅA, VT, AL, BA, FR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jästen i Göteborg, org.nr. 716447-6520

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jästen i Göteborg för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Jästen i Göteborg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bert Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

MALIN MICHAELSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2023-02-20 kl. 19:17:51

ANDERS BJÖRKMAN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 18:59:33

ANN-CHRISTIN JAEGER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 06:41:52

GUSTAV LINDBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 07:37:16

ÅSA ADOLFSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 12:22:24

VANIA TIMBACK
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 17:47:10

AUGUST LARSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 13:39:17

BERT ANDERSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2023-02-24 kl. 13:19:07

FIOLA REXHEPI
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 10:44:13

REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

BERT ANDERSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2023-02-24 kl. 13:22:04

FIOLA REXHEPI
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 10:44:03

Bilaga till förvaltningsberättelse

Hemsida, information och kontakt mellan medlemmar och styrelse

Föreningens hemsida www.hsb.se/goteborg/jasten är en informationskanal som fortlöpande uppdateras. Information sätts också upp i hissar och på anslagstavlor. Föreningens mail brfjasten@gmail.com läses en gång i veckan av styrelsen. Mailen blir en allt viktigare kanal mellan medlemmar och styrelsen.

Varje tisdagskväll mellan kl. 19.00 – 19.30 finns någon styrelsemedlem tillgänglig för medlemmarna i styrelserummet vid Knutpunkten, ”Tisdagsjouren”. Styrelsen kan på så sätt fånga upp tankar och idéer samt svara på medlemmarnas frågor. Uppehåll några veckor under högsommar och jul/nyår.

Fritids och studieverksamhet på Prippska tomten

Den gemensamma fritidsföreningen har starta upp efter pandemin och genomfört ett fåtal aktiviteter under verksamhetsåret.

Medlemsaktiviteter och delaktighet

Inför återöppnande av hobbyrummet har en digital medlemsenkät genomförts.
En säkerhetsgrupp har bildats av styrelsen och engagerade medlemmar. Under året har de bl.a inventerat skyddsrummen och tagit fram information om brandsäkerhet.

Trapphusvärdar har ombesörjt skötseln av inomhusplanteringarna som är ett välkomnande inslag i entréerna.

Gästrum, Knutpunkten, tvättstuga, bastu och hobbyrum

Gästrummen, Knutpunkten, tvättstugan och bastun förbokas via app eller dator respektive fast bokningstablå vid tvättstugan.
Under året har gästrummen hyrts 236 nätter och Knutpunkten 46 pass. Utöver detta har Knutpunkten använts för föreningens stämmor, styrelsemöten och arbetsmöten samt av fritidsföreningen.

Bastun har nyttjats flitigt under året. Under senhösten stängdes den för reparation.

Hobbyrummet har varit stängt pga reparation.

Miljöarbete

Miljöarbetet fortgår i vårt återvinningsrum med sortering i 11 fraktioner.
Vi har sopsug i alla trappuppgångar avsett för brännbart restavfall i soppåse.’

Drifts- och skötselavtal

Föreningen har följande avtal med HSB Göteborg

- fastighetsskötsel och städning
- ekonomisk förvaltning
- administrativ förvaltning
- sociala frågor sk. Boendesocialt avtal (BOSO)
- fastighetsförvaltare för uppdrag av skiftande karaktärer

- underhållsplan

Gemensamt bredband tillhandahålls genom avtal med Bahnhof.

TV tillhandahålls genom avtal med Tele2.

Säkerhetsrondering av fastigheten sker dagligen enligt avtal med Securitas AB.

Brandsäkerhetsarbete sker i samråd med Presto.

Hissöversyn inklusive årlig kontroll har skett enligt avtal Vinga Hiss.

Drift och skötselavtal för garageport finns genom avtal med PEGAB.

Återvinning och sophantering hanteras genom avtal med Kretslopp och Vatten i Göteborgs Stad, respektive Renova samt Prippska Tomtens sopsugssamfällighet beroende på fraktion.

Kallvatten och avlopp genom avtal med Kretslopp och Vatten i Göteborgs Stad.

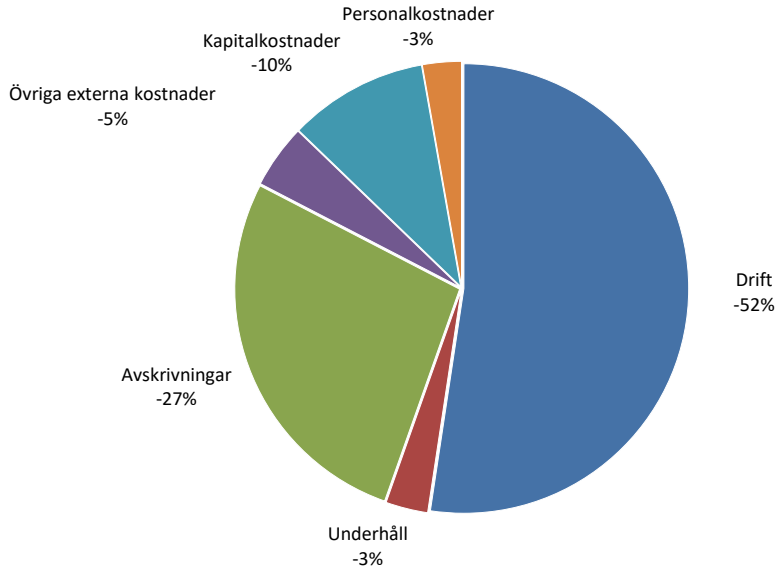
Uppvärmning av fastigheterna samt värmning av varmvatten sker med fjärrvärme från Göteborg Energi.

Fastighetsel tillhandahålls genom avtal med Göteborg Energi.

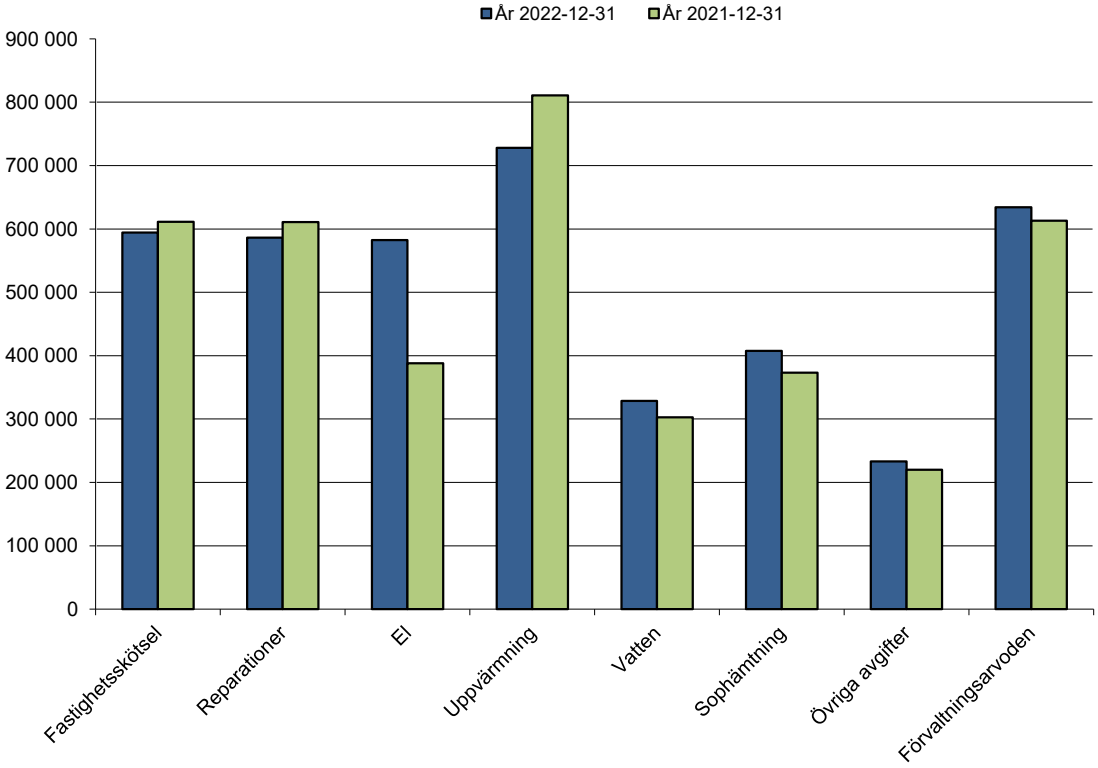
Lån

Föreningens lån är placerade hos Swedbank, Nordea och Handelsbanken.

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.