



 Sparande 259 kr/kvm	 Investeringsbehov 364 kr/kvm	 Skuldsättning 8 862 kr/kvm
 Räntekänslighet 13 %	 Energikostnad 183 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 685 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Verona i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
259 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att föreningens sparande för framtida åtgärder är god och i bra balans med de förutsättningar som föreningar i övrigt har. Sparandet ligger måttligt till högt utifrån genomsnittet av HSBs riktvärden och anses tillfredställande.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
364 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen har en 50-årig underhålls- och investeringsplan som vi arbetar utifrån och kontinuerligt uppdaterar.

NYCKELTAL



Skuldsättning
8 862 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen kommer under hösten 2023 att göra en extra amortering i samband med omförhandling av ett av föreningens lån, och skuldsättningen per kvm kommer då att minska ytterligare. Vi räknar då med en belåningsgrad på ca 8 600 kr/kvm. Vi eftersträvar en fortsatt minskad belåningsgrad, bland annat eftersom föreningen inte har något större planerat underhåll de kommande åren. Föreningens belåningsgrad är relativt låg för att vara en ny förening.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
13 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5
Normal = 5 – 9
Hög = 9 – 15
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningens lån har olika bindningstider, vilket minskar räntekänsligheten. Styrelsen planerar att genomföra en extra amortering på ett av föreningens lån under hösten 2023, och har även som målsättning att höja amorteringen på befintliga lån. Dessa åtgärder kommer också att minska räntekänsligheten över tid.

NYCKELTAL



Energikostnad
183 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens kostnader bedöms rimliga utifrån till omvärldsläget. Föreningen ser över förutsättningarna att investera i solceller för att på lång sikt minska energikostnaderna, något som också skulle göra oss till en (ännu mer) miljö- och klimatsmart förening. Styrelsen jobbar löpande för energioptimering i föreningen.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL



Årsavgift
685 kr/kvm

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
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

I styrelsens verksamhetsplanering ingår en prognos om avgiftsutvecklingen de kommande åren utifrån ett antal parametrar, för att föreningen ska ha en ekonomi i balans.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Verona i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716445-0160 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-07-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvillebäcken 13:7	2012-10-12	2013
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
82	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5065
47	garageplatser	0
Totalt 129 objekt		5065

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 45 st 2 rok, 25 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Brämaregården GA:22	G:A	717913-4809	6672/182204	Sopsug
Totalt 1 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Reza Zare	Ordförande	2022-12-29	
Roger Gomes	Ledamot	2022-12-29	
Sibel Ceylan	Ledamot	2022-12-29	
Jan Eid	Ledamot	2022-12-29	2023-03-07
Anjelica Hammersjö	Ledamot	2022-12-29	
Jennie Thuresson	Ledamot	2022-12-29	
Hariwan Abdulsalam Tahir	HSB Ledamot	2023-01-24	
Farhin Zahra	Suppleant	2022-12-29	2023-03-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Eid, Roger Gomes, Reza Zare och Farhin Zahra.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Reza Zare, Roger Gomes, Sibel Ceylan, Anjelica Hammersjö.

Firman tecknas av styrelsen två i föreninga enligt ovan.

Revisorer har varit: Patrik Svensson med Kevin Vera som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Marie-Louise Lindblom (sammanställande), Pär Johansson samt Britta Thörnblom, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-05. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-02-03.

Under året har styrelsen skrivit informationsbrev varje månad och satt upp i hissar och trappuppgångar. I juni skrev vi också ett längre sommarbrev om föreningens ekonomi och vad som är aktuellt i föreningen. Styrelsen har fått flera fina mail från medlemmarna om att de uppskattar breven. Styrelsen har också löpande uppdaterat föreningens hemsida <https://www.hsb.se/goteborg/brf/Verona/>.

Som medlem i en bostadsrättsförening är det viktigt att känna sig trygg med att föreningens ekonomi sköts på ett bra sätt, både just nu och i framtiden. Året började dramatiskt med en skenande inflation och höga elkostnader. I media kunde vi läsa

att landets bostadsrättsföreningar hade flaggat för stora avgiftshöjningar. Styrelsen såg över budgeten och kom fram till att vi bara behövde höja avgifterna med 3 procent under sommaren för att täcka våra driftkostnader, vilket innebär att vi klarade oss bra jämfört med många andra föreningar.

I oktober går ett av föreningens bundna lån (15,3 miljoner) ut. Vi har hittills haft en ränta på 1,38 procent, men i nuvarande läge kan vi nog vänta oss en ny ränta på cirka 4–5 procent. Styrelsen har planerat för en extra amortering på lånet under hösten 2023 (1,5-2 miljoner). Det gör oss mindre känsliga för framtida räntehöjningar, gör det lättare att få lån vid behov och är positivt för bostadsletare som vill flytta till vår förening. Brf Verona har en av de lägsta belåningsgraderna per kvm bland de nya husen i Kvillebäcken (8 886 kr/kvm). Genom den planerade extra amorteringen kommer vår belåningsgrad bli ca 8 566 kr/kvm.

Under året har styrelsen sett över flera möjliga sätt att stärka föreningens ekonomi. Vi har till exempel omplacerat likvida medel med en ränta på 0,4% till en ränta på över 2% (vi får mer pengar för att låna ut våra pengar till banken). Vi har också hyrt ut den tomma parkeringsplatsen och får då ytterligare 12 000 kronor till föreningen per år. Vi har också sagt upp ett antal avtal och håller på att ta in anbud från andra leverantörer. Målet är att minska kostnaderna, men det viktigaste är såklart att vi faktiskt får vad vi behöver och betalar för. Det första avtalet som blev klart var ett nytt avtal med Telia, där Telia står för nya digitalboxar och routrar.

Under juni fick föreningen besked från Skatteverket om att vi beviljats elstöd. Föreningen beviljades 145 449 kronor i elstöd.

Något som är roligt med att bo i en bostadsrättsförening är medlemsengagemang! I februari skickade styrelsen ut en fråga om solcellsgrupp och trädgårdsgrupp och fick med oss flera medlemmar i arbetet.

Senare under våren arrangerades en städ- och grilldag. Flera medlemmar deltog och konstaterade att det faktiskt är ganska roligt att städa. I alla fall med sällskap, och särskilt om man får grilla tillsammans efteråt.

Underhåll och investeringar

På föreningsstämmen 2022 beslutade medlemmarna att föreningen skulle installera 14 laddstolpar under förutsättning att vi fick bidrag från Naturvårdsverket. I december ansökte styrelsen om bidrag och fick ansökan godkänd. Den 18 april var laddstolparna installerade och i drift.

Under våren beslutade styrelsen att fasa ut fjärrkontrollerna till garageporten över tid, och inte dela ut några nya fjärrkontroller. I stället har vi flyttat ut läsaren så att man ska kunna använda sin vanliga tagg för att komma in.

Styrelsen har också beslutat att byta ut de sista gamla armaturerna mot ledbelysning. Den nuvarande sorten slutar säljas den 1/10, och genom bytet sparar vi både på el och miljö.

Under 2023/2024 har vi en planerad underhållsåtgärd i vår ventilation, i form av en så kallad OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

Årtal	Ändamål
2022/2023	Installation av 14 laddstolpar i garaget
2022/2023	Byte av routrar och tv-boxar
2023/2024	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 116.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	259	248	238	259	235
Skuldsättning, kr/kvm	8 862	8 886	8 910	9 425	9 449
Räntekänslighet, %	13	13	14	14	16
Energikostnad, kr/kvm	183	145	146	134	153
Driftskostnad, kr/kvm	562	503	504	466	450
Årsavgifter, kr/kvm	685	670	660	660	660
Totala intäkter, kr/kvm	960	900	884	872	832
Nettoomsättning, tkr	4 669	4 496	4 449	4 382	4 205
Resultat efter finansiella poster, tkr	-124	-422	-452	-125	-249
Soliditet, %	77	77	77	76	76

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

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

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

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

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

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	159 346 000	0	0	159 346 000
Underhållsfond, kr	2 254 948	0	500 000	2 754 948
S:a bundet eget kapital, kr	161 600 948	0	500 000	162 100 948
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 809 080	-422 321	-500 000	-6 731 401
Årets resultat, kr	-422 321	422 321	-124 325	-124 325
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 231 401	0	-624 325	-6 855 726
S:a eget kapital, kr	155 369 547	0	-124 325	155 245 222

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-6 231 401
Årets resultat, kr	-124 325
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 855 726

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-6 855 726
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 668 894	4 492 897
Övriga rörelseintäkter	Not 2	191 517	55 229
Summa rörelseintäkter		4 860 410	4 548 126
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 770 544	-2 469 950
Underhållskostnader	Not 4	0	-240 050
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 600	-75 328
Personalkostnader	Not 6	-164 598	-179 056
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 436 707	-1 438 333
Summa rörelsekostnader		-4 446 449	-4 402 717
Rörelseresultat		413 961	145 409
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	31 490	3 816
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-569 776	-571 546
Summa finansiella poster		-538 286	-567 730
Årets resultat	Not 10	-124 325	-422 321

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 196 398 589	197 727 040
Inventarier	Not 12 6 690	10 036
	<u>196 405 279</u>	<u>197 737 076</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	196 405 779	197 737 576
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 1 285	5 726
Övriga fordringar	Not 15 1 760 615	1 743 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 605 318	556 116
	<u>2 367 217</u>	<u>2 305 331</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17 2 500 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar	4 867 217	3 805 331
Summa tillgångar	201 272 996	201 542 907

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	159 346 000	159 346 000
Underhållsfond	2 754 948	2 254 948
	<u>162 100 948</u>	<u>161 600 948</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-6 731 401	-5 809 080
Årets resultat	-124 325	-422 321
	<u>-6 855 726</u>	<u>-6 231 401</u>
Summa eget kapital	155 245 222	155 369 547
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 29 508 000	44 887 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	15 379 000	120 000
Leverantörsskulder	425 627	394 750
Skatteskulder	6 374	5 448
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 24 638	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 684 135	766 162
	<u>16 519 774</u>	<u>1 286 360</u>
Summa skulder	46 027 774	46 173 360
Summa Eget kapital och skulder	201 272 996	201 542 907

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. 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.

Uppskjuten skatteskuld

Föreningen köpte 2012 samtliga andelar i Boterassen ekonomisk förening, vilket ägde Göteborg Kvillebäcken 13:7 för 32 653 000 kr. Boterassen sålde fastigheten den 15 mars 2012 för bokfört värde 25 576 000 kr varefter värdet överförts till fastigheten med motsvarande belopp. Övervärdet för andelarna har överförts direkt till fastigheten i enlighet med FAR SRS policys grupputtalande RedU 9.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 467 929	3 385 956
Hyror	527 548	500 050
Elintäkter	289 943	214 133
Vattenintäkter	149 622	159 614
Internet	211 775	
Övriga intäkter	22 077	233 144
	4 668 894	4 492 897
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	191 517	55 229
*Varav exceptionella intäkter elstöd	145 449	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	419 977	425 188
Reparationer	231 757	305 556
El	509 709	330 759
Uppvärmning	286 005	286 326
Vatten	133 123	116 420
Sophämtning	175 137	186 790
Övriga avgifter	276 419	257 305
Förvaltningsarvoden	442 519	336 994
Övriga driftskostnader	295 899	224 612
	2 770 544	2 469 950
Not 4 Underhållskostnader		
El och tele	0	240 050
	0	240 050
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	34 840	34 840
Medlemsavgifter	33 607	33 600
Övriga externa kostnader	6 153	6 888
	74 600	75 328
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	96 600	96 600
Sammanträdesersättningar	22 000	19 800
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	2 000	2 000
Sociala kostnader	38 998	55 656
	164 598	179 056
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 422 870	1 422 870
Markanläggningar	10 491	0
Inventarier	3 346	15 463
	1 436 707	1 438 333
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	1 184	0
Övriga ränteintäkter	30 306	3 816
	31 490	3 816
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	569 198	570 662
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	344
Övriga finansiella kostnader	578	540
	569 776	571 546
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-124 325	-422 321
Avsättning till underhållsfond	-500 000	-500 000
Disposition ur underhållsfond	0	240 050
Resultat efter underhållspåverkan	-624 325	-682 271

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	169 624 530	169 624 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 624 530	169 624 530
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 685 960	-10 263 090
Årets avskrivningar	-1 422 870	-1 422 870
Utgående avskrivningar	-13 108 830	-11 685 960
Bokfört värde byggnader	156 515 700	157 938 570
Markanläggningar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 910	0
Årets avskrivningar	-10 491	0
Utgående avskrivningar	-10 491	0
Bokfört värde markanläggningar	94 419	0
Bokfört värde mark	39 788 470	39 788 470
Bokfört värde byggnader och mark	196 398 589	197 727 040
Taxeringsvärde för Kvillebäcken 13:7		
Byggnad - bostäder	122 000 000	122 000 000
Byggnad - lokaler	3 484 000	3 484 000
	125 484 000	125 484 000
Mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde totalt	169 484 000	169 484 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	50 067 000	50 067 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	108 293	108 293
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 293	108 293
Ingående avskrivningar	-98 257	-82 794
Årets avskrivningar	-3 346	-15 463
Utgående avskrivningar	-101 603	-98 257
Bokfört värde	6 690	10 036
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter	2023-06-30	2022-06-30			
Not 14 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	1 285	0			
Övriga kundfordringar	0	5 726			
	1 285	5 726			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 332 440	1 635 578			
Skattekonto	323 265	107 912			
Förväntat bidrag Naurvårdsverket	104 910	0			
	1 760 615	1 743 490			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	384 469	397 817			
Upplupna intäkter	220 849	158 299			
	605 318	556 116			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-03-09	2023-09-09	6 mån	3,40%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-07-22	2023-10-22	3 mån	3,20%	500 000
HSB Göteborg HSB	2022-10-16	2023-10-16	12 mån	2,30%	1 000 000
					2 500 000
Fastränteplacering				2 500 000	1 500 000
				2 500 000	1 500 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2852345426	1,43%	2029-05-25	15 289 000	40 000
Swedbank Hypotek	2852345475	0,97%	2025-06-18	14 299 000	40 000
Swedbank Hypotek	2852345616	1,38%	2023-10-25	15 299 000	40 000
				44 887 000	120 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					120 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					15 259 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					15 379 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					29 508 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					44 287 000
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				414	0
Arbetsgivaravgifter				388	0
Mervärdesskatt				23 836	0
				24 638	0

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	77 617	77 824
Ovriga upplupna kostnader	217 897	295 658
Förutbetalda hyror och avgifter	388 621	392 680
	684 135	766 162

Denna årsredovisning är digitalt signerad
Göteborg

Anjelica Hammersjö

Hariwan Abdulsalam Tahir

Jennie Thuresson

Reza Zare

Roger Gomes

Sibel Ceylan

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

Patrik Svensson
Av föreningen vald revisor

Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Verona i Göteborg, org.nr. 716445-0160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Verona i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patrik Svensson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

REZA ZARE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 10:50:21



ROGER GOMES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 21:55:42



HARIWAN ABDULSALAM TAHIR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 13:32:42



ANJELICA HAMMERSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 22:01:21



SIBEL CEYLAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 20:34:30



JENNIE THURESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 17:08:50



PATRIK SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 18:54:24



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 11:00:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

PATRIK SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 18:48:11



EMIL PERSSON

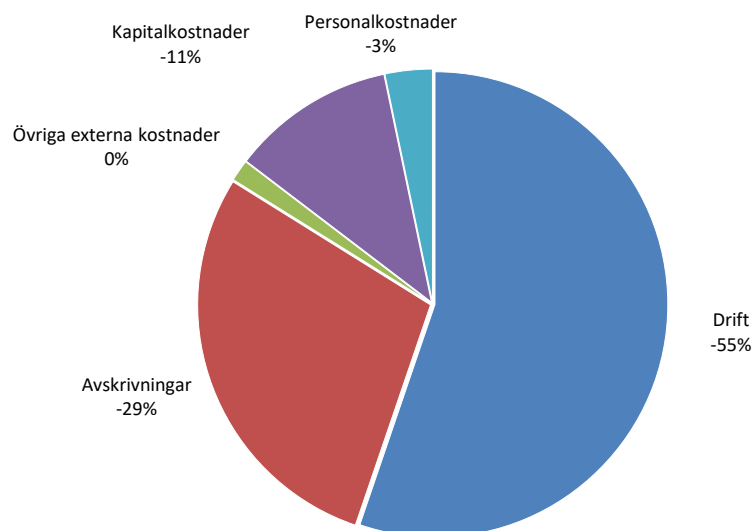
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 10:59:58

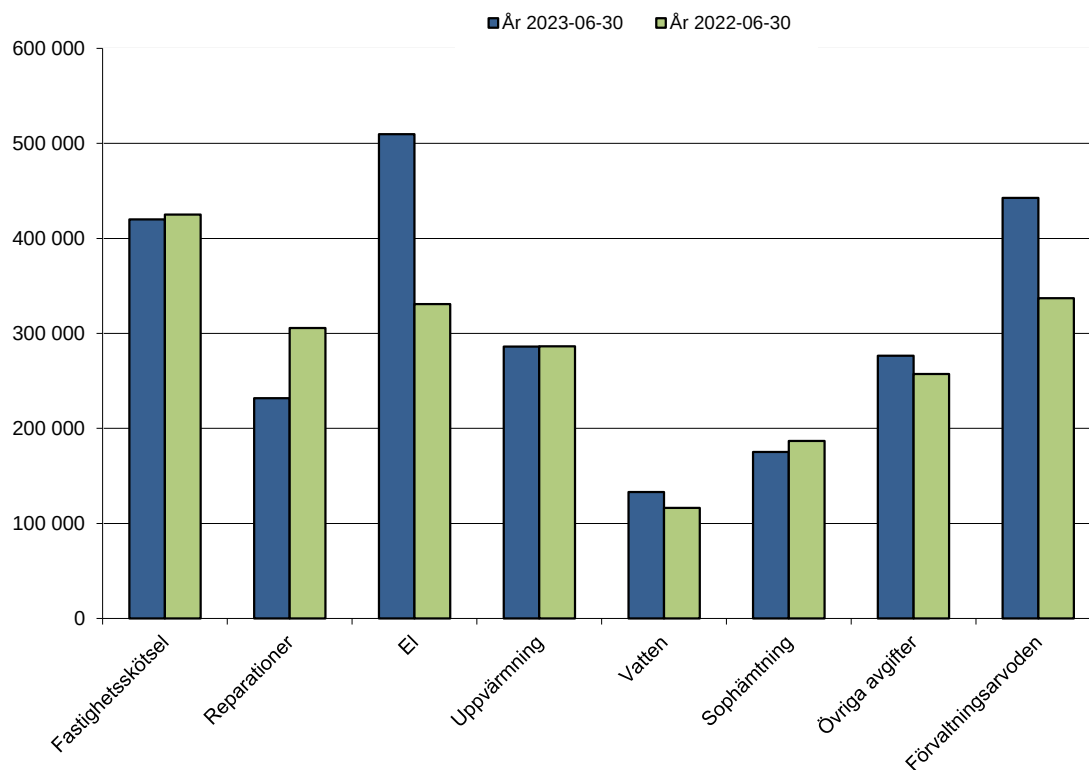


HSB – där möjligheterna bor

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.