



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Brf Österöd i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Österöd i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716409-5973 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-10-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Österöd 132:1	1977-09-15	1980

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 078
2	lokaler (hyresrätt)	114
1	förråd	10
51	Garage	612
52	P-platser	0
Totalt 156 objekt		5 814

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 3 rok, 7 st 4 rok, 15 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Karin Peterson	Ordförande	2017-11-27
Sointu Anita Mattila	Ledamot	2014-10-09
Mikael Erixson	Ledamot	2014-12-08
Annika Gyllenhammar	Ledamot	2017-11-27
Jonas Olsson	Ledamot	2017-11-27
Magnus Andersson	Ledamot	2021-02-12
Patrik Johansson	Ledamot	2014-12-08
Louise Fält	Ledamot	2023-02-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Peterson, Sointu Mattila och Patrik Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annika Gyllenhammar, Karin Peterson, Patrik Johansson och Louise Fält.

Revisorer har varit: Louise Mattila Lundberg med Janine Roberth som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anders Danielsson Hjorth (sammankallande), Magnus Nordström samt Daniel Kjellberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-24. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har varit oförändrad under räkenskapsåret.

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 2024-04-24.

Under räkenskapsåret har följande reparationer, underhåll och övriga åtgärder utförts:

Reparation av fläktar samt utbyte av tre aggregat. Några mindre reparationer av pannor, fuktskador och byte av fasadbrädor. Service av garageportarna. Byte av lås i soprumsdörrarna. Installation av hjärtstartare.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016-2018	Fönsterbyte
2019	Indragning fiber
2022	Anläggning nya p-platser
2023	Installation av laddstolpar för el-bilar

Förutom löpande underhåll arbetar styrelsen med översyn av tak och asfaltering i området.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	237	156	212	274	334
Skuldsättning, kr/kvm	3 193	3 302	3 803	4 306	4 448
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 256	3 368	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	87	75	76	72	62
Årsavgifter, kr/kvm	695	683	716	716	712
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	696	680	782	744	741
Nettoomsättning, tkr	4 048	3 949	3 875	3 873	3 856
Resultat efter finansiella poster, tkr	618	-125	-47	560	1 180
Soliditet, %	31	29	28	25	24

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	2 341 010	0	0	2 341 010
Underhållsfond, kr	3 264 158	0	299 375	3 563 533
S:a bundet eget kapital, kr	5 605 168	0	299 375	5 904 543
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 450 462	-124 666	-299 375	2 026 421
Årets resultat, kr	-124 666	124 666	618 187	618 187
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 325 796	0	318 812	2 644 608
S:a eget kapital, kr	7 930 964	0	618 187	8 549 151

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 200 625 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	2 325 796
Årets resultat, kr	618 187
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	200 625
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 644 608

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 644 608
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 047 920	3 949 496
Summa Rörelseintäkter		4 047 920	3 949 496
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 112 324	-2 774 127
Övriga externa kostnader	Not 4	-87 154	-116 454
Personalkostnader	Not 5	-206 399	-190 007
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-559 075	-552 795
Summa Rörelsekostnader		-2 964 952	-3 633 383
Rörelseresultat		1 082 968	316 113
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	150 212	165 962
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-614 994	-606 741
Summa Finansiella poster		-464 782	-440 779
Resultat efter finansiella poster		618 187	-124 666
Resultat före skatt		618 187	-124 666
Årets resultat		618 187	-124 666

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	21 295 185	21 844 650
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	38 320	30
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		21 333 505	21 844 680
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	700	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		700	700
Summa Anläggningstillgångar		21 334 205	21 845 380

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 433
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 307 667	847 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	166 018	155 118
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 473 685	1 004 515
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 900 000	4 900 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 900 000	4 900 000
Summa Omsättningstillgångar		6 373 685	5 904 515
Summa Tillgångar		27 707 890	27 749 895



BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 341 010	2 341 010
Fond för yttre underhåll	3 563 533	3 264 158
Summa Bundet eget kapital	5 904 543	5 605 168

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 026 422	2 450 462
Årets resultat	618 187	-124 666
Summa Fritt eget kapital	2 644 609	2 325 797

Summa Eget kapital	8 549 152	7 930 965
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 462 477	0
Summa Långfristiga skulder		9 462 477	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 098 789	19 165 266
Leverantörsskulder		80 333	244 108
Skatteskulder		35 485	45 704
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	10 449	-63 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	471 205	427 023
Summa Kortfristiga skulder		9 696 261	19 818 930

Summa Skulder		19 158 738	19 818 930
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		27 707 890	27 749 895
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 082 968	316 113
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	559 075	552 795
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	559 075	552 795
Erhållen ränta	165 568	99 826
Erlagd ränta	-639 487	-602 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 168 125	365 768
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-91 902	377 348
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-31 699	-109 749
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-123 601	267 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 044 524	633 367
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-47 900	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-47 900	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-604 000	-634 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-604 000	-634 000
Årets kassaflöde	392 624	-633
Likvida medel vid årets början	5 606 958	5 607 591
Likvida medel vid årets slut	5 999 582	5 606 958

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	14 589 123 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 780 000	3 707 208
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	180 000	180 000
	Hyror lokaler	89 442	81 996
	Hyror förbrukningsbaserad	25 369	10 611
	Hyror övrigt	12 000	12 000
	Övriga primära intäkter	4 861	1 433
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 091 672	3 993 248
	Hyresbortfall	-43 752	-43 752
	<i>Summa</i>	-43 752	-43 752
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 047 920	3 949 496

Not 3	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-38 499	-32 745
	Snö och halk-bekämpning	-89 188	-208 750
	Reparationer	-372 036	-741 859
	Planerat underhåll	-200 625	-476 147
	El	-76 400	-65 746
	Vatten	-426 530	-369 128
	Sophämtning	-101 318	-86 479
	Fastighetsförsäkring	-42 888	-17 154
	Kabel-TV och bredband	-164 450	-195 439
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-503 700	-476 250
	Förvaltningsavtalskostnader	-96 690	-104 429
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 112 324	-2 774 127

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 692	0
	Administrationskostnader	-12 681	-5 553
	Extern revision	-13 500	-11 000
	Konsultkostnader	0	-36 348
	Medlemsavgifter	-24 000	-23 995
	Föreningsverksamhet	-10 530	-12 734
	Övriga förvaltningskostnader	-4 752	-26 824
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-87 154	-116 454

Not 5	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-116 020	-112 345
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-39 644	-32 438
	Löner och övriga ersättningar	-1 129	-1 385
	Sociala avgifter	-44 308	-38 670
	Övriga personalkostnader	-298	-169
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-206 399	-190 007
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-528 058	-528 058
	Avskrivning på markanläggning	-21 407	-21 407
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 610	-3 330
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-559 075	-552 795
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	147 658	66 136
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 554	99 826
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	150 212	165 962
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-614 009	-598 166
	Övriga räntekostnader	-985	-8 575
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-614 994	-606 741

Not 9	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 487 814	27 487 814
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 000 000	3 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	383 765	383 765
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 871 579	30 871 579
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 026 929	-8 477 464
	Årets avskrivningar	-549 465	-549 465
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 576 394	-9 026 929
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 295 185	21 844 650
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	51 716 000	51 716 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	70 450 000	70 450 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	122 166 000	122 166 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	25 674 000	25 674 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 674 000	25 674 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	76 673	76 673
	Årets investeringar	47 900	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	124 573	76 673
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-76 643	-73 313
	Årets avskrivningar	-9 610	-3 330
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-86 253	-76 643
	<i>Utgående redovisat värde</i>	38 320	30
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	700	700
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	700	700

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 099 582	706 958
Övriga fordringar	208 085	141 006
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 307 667	847 964

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	50 780	66 136
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 238	88 982
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	166 018	155 118

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	4 900 000	4 900 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 900 000	4 900 000

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	2,64%	2026-06-28	6 733 000	60 000
Nordea Hypotek AB	2,71%	2026-10-21	3 196 477	124 000
Nordea Hypotek AB	3,0%	2027-03-17	6 510 000	120 000
Nordea Hypotek AB	2,52%	2026-04-15	2 121 789	300 000
			18 561 266	604 000

Långfristig del	9 462 477
Nästa års amortering av långfristig skuld	244 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 854 789
Kortfristig del	9 098 789
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	604 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 416 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,76%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	1 503	-69 830
Källskatt	2 641	354
Övriga kortfristiga skulder	6 305	6 305
<i>Summa Övriga skulder</i>	10 449	-63 171

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	321 106	316 095
	Upplupna räntekostnader	35 373	59 866
	Övriga upplupna kostnader	114 726	51 062
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	471 205	427 023

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Göteborg 2025-11-03

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Österöd i Göteborg, org.nr. 716409-5973

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Österöd i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Österöd i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Louise Mattila Lundberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Österöd i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN PETERSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 08:53:33



MIKAEL ERIXSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 08:55:05



SOINTU ANITA MATTILA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 09:32:23



PATRIK JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 19:35:47



ANNIKA GYLLENHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 19:36:23



JONAS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 18:37:33



LOUISE FÄLT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 21:03:42



MAGNUS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 10:28:08



LOUISE MATTILA LUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 13:50:22



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 09:06:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Österöd i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LOUISE MATTILA LUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 13:51:31



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 09:07:53



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.