



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Österöd i Göteborg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Österöd i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716409-5973 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 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. Styrelseansvar ingår i försäkringen. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5078
2	lokaler (hyresrätt)	114
51	Garage	0
52	P-platser	0
Totalt 155 objekt		5192

Föreningens 50 st bostäder fördelar sig enligt följande:

Hus typ A 28 st 3 rok 86,4 kvm

Hus typ B 7 st 4 rok 103,7 kvm

Hus typ C 9 st 5 rok 134,4 kvm

Hus typ D 6 st 5 rok 120,6 kvm

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.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	HSB-Ledamot	2017-11-27	
Magnus Andersson	Ledamot	2021-02-12	
Patrik Johansson	Ledamot	2014-12-08	
Louise Fält	Ledamot	2023-02-09	
Kristina Hilmerzon	Ledamot	2020-02-04	2022-09-15

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

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Annika Gyllenhammar, Karin Peterson, Patrik Johansson, Louise Fält.

Firman tecknas av två firmatecknare i förening, i enlighet med stadgar 2011.

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 2022-11-20. På stämman deltog 35 medlemmar varav 33 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Årsavgiften är även oförändrad per 2023-08-01.

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 2022-03-08.

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

En hel del reparationer av fläktar och av några pannor. Byte av vattenkonsoler - så nu är dom utbytta i samtliga hus. Ett flertal reparationer efter både mindre och mer omfattande vattenskador. Byte av en del fasadbrädor, vindskivor, plank, entrétag och bjälkar samt borttagning av några sopskåp. Staket runt övre lekplatsen är utbytt. Det har bytts takfönster i fyra inredda vindar samt ett takfönster i hustyp D. Fem värmepannor har bytts ut. Årlig service av garageportarna har utförts och ett flertal stolpar har bytts ut. Installation av laddstolpar för el-bilar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Föreningen fortsätter arbetet med att göra en översyn av tak och asfaltering i området.

I samband med att ett lån på 1.884.000:- skulle skrivas om i april beslutades att lånet skulle lösas.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	212	274	334	347	324
Skuldsättning, kr/kvm	3 803	4 306	4 448	4 589	4 689
Räntekänslighet, %	5	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	76	72	62	59	58
Driftskostnad, kr/kvm	461	351	288	267	270
Årsavgifter, kr/kvm	716	716	712	698	678
Totala intäkter, kr/kvm	782	744	741	725	706
Nettoomsättning, tkr	3 875	3 873	3 856	3 777	3 675
Resultat efter finansiella poster, tkr	-47	560	1 180	1 122	491
Soliditet, %	28	25	24	21	17

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	2 341 010	0	0	2 341 010
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 240 221	0	-99 916	3 140 305
S:a bundet eget kapital, kr	5 581 231	0	-99 916	5 481 315
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 961 300	560 324	99 916	2 621 540
Årets resultat, kr	560 324	-560 324	-47 225	-47 225
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 521 624	0	52 691	2 574 315
S:a eget kapital, kr	8 102 855	0	-47 225	8 055 630

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 599 916 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	2 521 624
Årets resultat, kr	-47 225
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	599 916
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 574 315

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 574 315

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	3 874 854	3 873 144
Övriga rörelseintäkter	Not 2	198 510	0
Summa rörelseintäkter		4 073 364	3 873 144
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 894 580	-1 344 373
Underhållskostnader	Not 4	-599 916	-357 817
Övriga externa kostnader	Not 5	-505 958	-481 355
Personalkostnader	Not 6	-197 934	-243 845
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-552 795	-508 495
Summa rörelsekostnader		-3 751 183	-2 935 884
Rörelseresultat		322 181	937 260
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	78 493	16 045
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-447 899	-392 981
Summa finansiella poster		-369 406	-376 936
Årets resultat	Not 10	-47 225	560 324

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 22 394 115	22 456 518
Inventarier	Not 12 3 360	6 690
	22 397 475	22 463 208
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 700	700
	700	700
Summa anläggningstillgångar	22 398 175	22 463 908
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 1 313	0
Övriga fordringar	Not 15 845 568	2 247 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 469 479	84 467
	1 316 360	2 332 443
Kortfristiga placeringar	Not 17 4 900 000	6 400 000
Summa omsättningstillgångar	6 216 360	8 732 443
Summa tillgångar	28 614 535	31 196 351

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 341 010	2 341 010
Underhållsfond	3 140 305	3 240 221
	<u>5 481 315</u>	<u>5 581 231</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 621 540	1 961 300
Årets resultat	-47 225	560 324
	<u>2 574 315</u>	<u>2 521 624</u>
Summa eget kapital	8 055 631	8 102 855
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 9 214 789	17 077 477
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 584 477	5 341 789
Leverantörsskulder	127 920	96 918
Skatteskulder	55 146	37 899
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 -70 773	3 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 647 345	535 939
	<u>11 344 115</u>	<u>6 016 019</u>
Summa skulder	20 558 904	23 093 496
Summa Eget kapital och skulder	28 614 535	31 196 351

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	1,76%
Fönster	2,00%
Värmepannor	10,00%
P-plaster	5,00%
Iaddpunkter	6,67%
Inventarier	33,33%

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 14 589 123 kr.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har under året haft anställda i begränsad omfattning.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 634 416	3 634 416
Hyror	42 438	38 928
Elintäkter	6 000	6 000
Övriga intäkter	192 000	193 800
	3 874 854	3 873 144
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	198 510	0
*Varav försäkringsersättning	198 510	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalsvård	131 533	88 786
Reparationer	926 856	491 265
El	67 995	70 650
Vatten	330 107	305 329
Sophämtning	77 668	76 413
Övriga avgifter	211 199	210 026
Förvaltningsarvoden	89 229	88 183
Övriga driftskostnader	59 993	13 720
	1 894 580	1 344 373
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	291 466	226 749
Byggnad utvändigt	308 451	110 980
Markytor	0	20 088
	599 916	357 817
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	464 350	443 700
Medlemsavgifter	24 005	24 000
Övriga externa kostnader	17 603	13 655
	505 958	481 355

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	57 960	57 120
Sammanträdesersättningar	50 040	56 213
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	42 762	66 940
Sociala kostnader	41 972	57 622
Kurser och konferenser	0	750
	197 734	243 645
Övriga anställda		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	200	200
	197 934	243 845
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	528 058	492 661
Markanläggningar	21 407	12 534
Inventarier	3 330	3 300
	552 795	508 495
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	1 183	0
Övriga ränteintäkter	77 310	16 045
	78 493	16 045
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	446 148	391 611
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	409
Övriga finansiella kostnader	1 751	961
	447 899	392 981
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-47 225	560 324
Avsättning till underhållsfond	-500 000	-600 000
Disposition ur underhållsfond	599 916	357 817
Resultat efter underhållspåverkan	52 691	318 141

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	27 133 842	27 133 842
Årets investeringar	353 972	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 487 814	27 133 842
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 915 465	-7 422 804
Årets avskrivningar	-528 058	-492 661
Utgående avskrivningar	-8 443 523	-7 915 465
Bokfört värde byggnader	19 044 291	19 218 377
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	250 675	0
Årets investeringar	133 090	250 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	383 765	250 675
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 534	0
Årets avskrivningar	-21 407	-12 534
Utgående avskrivningar	-33 941	-12 534
Bokfört värde markanläggningar	349 824	238 141
Bokfört värde mark	3 000 000	3 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	22 394 115	22 456 518
Taxeringsvärde för Österöd 132:1		
Byggnad - bostäder	50 793 000	50 793 000
Mark - bostäder	52 700 000	52 700 000
Taxeringsvärde totalt	103 493 000	103 493 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	25 674 000	25 674 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	76 673	66 683
Årets investeringar	0	9 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 673	76 673
Ingående avskrivningar	-69 983	-66 683
Årets avskrivningar	-3 330	-3 300
Utgående avskrivningar	-73 313	-69 983
Bokfört värde	3 360	6 690
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	700	700

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	1 313	0
	1 313	0

Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	707 591	2 111 194
Skattekonto	137 977	136 782
	845 568	2 247 976

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	79 966	79 129
Upplupna intäkter	389 513	5 338
	469 479	84 467

Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-09-19	2023-09-19	12 mån	1,50%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-03-30	2023-09-30	6 mån	2,90%	1 500 000
HSB Göteborg HSB	2023-03-30	2023-09-30	6 mån	2,90%	900 000
HSB Göteborg HSB	2023-03-31	2024-03-31	12 mån	3,10%	1 500 000
					4 900 000

Fasträntepaceringar	4 900 000	6 400 000
	4 900 000	6 400 000

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758263048	1,89%	2024-03-20	6 780 000	120 000
Nordea Hypotek AB	39758338234	4,25%	2025-04-16	2 721 789	300 000
Nordea Hypotek AB	39798241282	0,90%	2023-10-18	3 444 477	124 000
Swedbank Hypotek	2856355801	2,89%	2025-06-18	6 853 000	60 000
				19 799 266	604 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till	604 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	9 980 477
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 584 477

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 214 789**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 16 779 266

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	1 696
Arbetsgivaravgifter	0	1 778
Mervärdesskatt	-70 773	0
	-70 773	3 474
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	56 091	43 702
Övriga upplupna kostnader	266 593	171 531
Förutbetalda hyror och avgifter	324 661	320 706
	647 345	535 939

Denna årsredovisning är elektronisk signerad
Göteborg

Annika Gyllenhammar

Jonas Olsson

Karin Peterson

Louise Fält

Magnus Andersson

Mikael Erixson

Patrik Johansson

Sointu Anita Mattila

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

Louise Mattila Lundberg
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Österöd 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. 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. 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 Österöd 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 revisionssed 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Louise Mattila Lundberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 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: 2023-10-11 kl. 19:09:30



MIKAEL ERIXSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 19:15:17



SOINTU ANITA MATTILA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 19:38:57



PATRIK JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 19:07:50



ANNIKA GYLLENHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 19:05:39



JONAS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 19:08:22



LOUISE FÄLT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-16 kl. 20:28:05



MAGNUS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-13 kl. 11:15:33



LOUISE MATTILA LUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-17 kl. 08:08:37



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 07:41:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 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: 2023-10-17 kl. 08:06:58



SUSANNE ANDERSSON

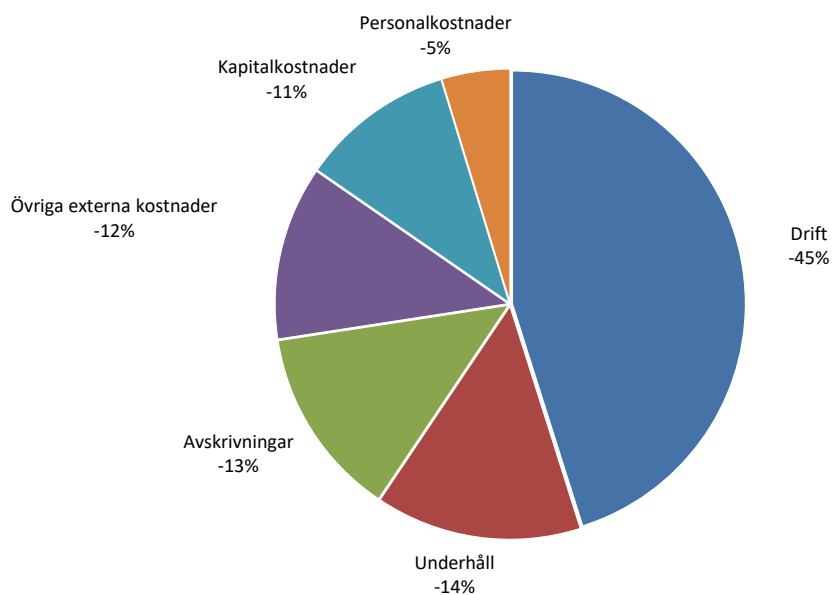
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 07:42:10

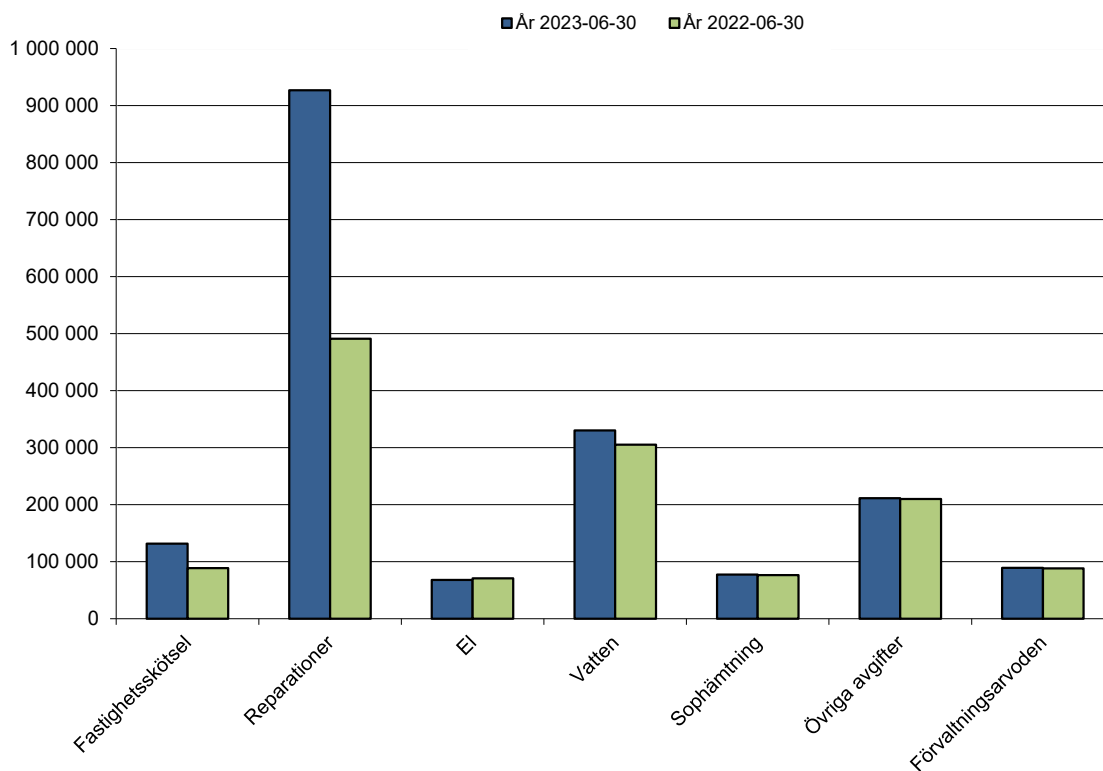


HSB – där möjligheterna bor

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.