



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Utsikten i Orust



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Utsikten i Orust med säte i Orust org.nr. 716408-8622 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Orust kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Henån 1:309	1984-07-11	1987

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2024
33	p-platser	0
1	lokal	0
Totalt 58 objekt		2024

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Orust Henån GA:1	G:A	717906-2513	144 / 1499.9	Vägar och allmänna platser

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Agneta Mattsson	Ordförande	2016-05-10
Jörgen Hassling	HSB - Ledamot	2018-05-25
Ulrika Gustafsson	Ledamot	2018-05-25
Mikael Hillerström	Ledamot	2018-05-25
Niklas Svanberg	Ledamot	2023-06-07
Anette Runsten	Suppleant	2021-05-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulrika Gustafsson, Mikael Hillerström och Anette Runsten.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Agneta Mattsson, Ulrika Gustafsson, Mikael Hillerström och Niklas Svanberg.

Revisorer har varit: Tony Olausson med Emma Bergqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bengt Mannbro (sammanställande) samt Simon Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 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 2020-10-15.

- Klippning av häckar vår och höst
- Klippning av rosor vid parkeringen.

Större åtgärder som föreningen genomfört:

- Installerat laddstolpar till elbilar
- Byte av alla fönster
- Tvättning och målning av alla tak
- Målning av alla fasader
- Byte av från-luftvärmepannor
- Byte av alla garageportar
- Utbyggnad av nya parkeringar.
- Ny lekplats

Föreningen utför och planerar följande åtgärder de kommande åren:

- Renovering av balkonger i lägenheterna 2-16.
- Målning av samtliga fasader.
- Förhandling om gemensam el.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	281	248	349	427	375
Skuldsättning, kr/kvm	2 055	2 204	2 353	1 459	1 608
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 055	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	2	2
Energikostnad, kr/kvm	82	97	85	73	80
Årsavgifter, kr/kvm	777	740	715	701	687
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	797	745	731	735	721
Nettoomsättning, tkr	1 605	1 507	1 480	1 487	1 460
Resultat efter finansiella poster, tkr	387	-1 019	-1 379	525	558
Soliditet, %	36	31	38	52	46

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	240 000	0	0	240 000
Upplåtelseavgifter, kr	1 798 000	0	0	1 798 000
Underhållsfond, kr	0	0	500 000	500 000
S:a bundet eget kapital, kr	2 038 000	0	500 000	2 538 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 058 828	-1 019 335	-500 000	-460 507
Årets resultat, kr	-1 019 335	1 019 335	387 479	387 479
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	39 493	0	-112 521	-73 028
S:a eget kapital, kr	2 077 493	0	387 479	2 464 972

* 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	39 493
Årets resultat, kr	387 479
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-73 028

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-73 028
------------------------------------	----------------

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 604 861	1 507 260
Övriga rörelseintäkter	Not 2	8 826	100
Summa rörelseintäkter		1 613 687	1 507 360
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-623 285	-706 055
Underhållskostnader	Not 4	0	-1 360 800
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 644	-104 605
Personalkostnader	Not 6	-113 562	-90 395
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-181 066	-160 416
Summa rörelsekostnader		-1 025 557	-2 422 271
Rörelseresultat		588 130	-914 911
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 692	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-203 343	-104 436
Summa finansiella poster		-200 651	-104 424
Årets resultat	Not 10	387 479	-1 019 335

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 5 060 176	5 001 062
Inventarier	Not 12 11 246	18 948
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 0	453 641
	<u>5 071 422</u>	<u>5 473 651</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	5 071 922	5 474 151
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 4 779	4 779
Övriga fordringar	Not 16 1 215 960	1 266 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 59 351	20 513
	<u>1 280 089</u>	<u>1 291 551</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18 500 000	0
Kassa och bank	216	505
Summa omsättningstillgångar	1 780 305	1 292 056
Summa tillgångar	6 852 227	6 766 207

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 038 000	2 038 000
Underhållsfond	500 000	0
	<u>2 538 000</u>	<u>2 038 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-460 505	1 058 829
Årets resultat	387 479	-1 019 335
	<u>-73 026</u>	<u>39 495</u>
Summa eget kapital	2 464 974	2 077 495
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	4 160 084
Leverantörsskulder	28 154	32 891
Skatteskulder	1 459	7 269
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	5 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	191 967
	<u>4 387 253</u>	<u>4 688 712</u>
Summa skulder	4 387 253	4 688 712
Summa Eget kapital och skulder	6 852 227	6 766 207

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	387 479	-1 019 335
Avskrivningar	181 066	160 416
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	568 545	-858 919
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 468	-114 307
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-7	22 076
Kassaflöde från löpande verksamhet	520 070	-951 150
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	221 163	-453 641
Kassaflöde från investeringsverksamhet	221 163	-453 641
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-301 452	-301 452
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-301 452	-301 452
Årets kassaflöde	439 781	-1 706 243
Likvida medel vid årets början	1 141 614	2 847 859
Likvida medel vid årets slut	1 581 395	1 141 614

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	63 år
Avskrivningstid på värmepannor:	15 år
Avskrivningstid på laddstolpar:	20 år
Avskrivningstid på fiberoptik:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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.

Beskattning

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	864 878 kr
Förändring jämfört med föregående år	864 878 kr

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.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har en vicevärd under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 573 056	1 498 260
Hyror	8 400	6 000
Elintäkter	19 905	3 000
Övriga intäkter	3 500	0
	1 604 861	1 507 260
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	8 826	100
*Varav elstöd	8 726	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	144 755	11 771
Reparationer	7 357	238 886
El	52 662	62 429
Vatten	112 966	134 583
Sophämtning	93 859	76 117
Övriga avgifter	102 831	81 230
Förvaltningsarvoden	77 614	73 456
Övriga driftskostnader	31 241	27 583
	623 285	706 055
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	0	1 360 800
	0	1 360 800
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	77 744	76 624
Medlemsavgifter	17 718	17 718
Övriga externa kostnader	12 182	10 263
	107 644	104 605
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	42 764	34 382
Sammanträdesersättningar	4 500	7 900
Revisorsarvode	1 500	1 500
Löner och andra ersättningar	11 000	9 343
Sociala kostnader	16 146	9 340
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Kurser och konferenser	8 277	0
	84 387	62 665
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	22 200	21 100
Sociala kostnader	6 975	6 630
	29 175	27 730
	113 562	90 395
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	148 306	148 306
Markanläggningar	25 058	1 810
Inventarier	7 702	10 300
	181 066	160 416
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	243	12
Övriga ränteintäkter	2 449	0
	2 692	12
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	202 323	103 866
Övriga finansiella kostnader	1 020	570
	203 343	104 436
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	387 479	-1 019 335
Avsättning till underhållsfond	-500 000	-600 000
Disposition ur underhållsfond	0	1 266 464
Resultat efter underhållspåverkan	-112 521	-352 871

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	9 095 084	9 095 084
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 095 084	9 095 084
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 051 134	-4 902 828
Årets avskrivningar	-148 306	-148 306
Utgående avskrivningar	-5 199 440	-5 051 134
Bokfört värde byggnader	3 895 644	4 043 950
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	36 200	36 200
Årets investeringar	232 478	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	268 678	36 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 366	-18 556
Årets avskrivningar	-25 058	-1 810
Utgående avskrivningar	-45 424	-20 366
Bokfört värde markanläggningar	223 254	15 834
Bokfört värde mark	941 278	941 278
Bokfört värde byggnader och mark	5 060 176	5 001 062
Taxeringsvärde för Henån 1:309		
Byggnad - bostäder	13 792 000	13 792 000
	13 792 000	13 792 000
Mark - bostäder	3 811 000	3 811 000
	3 811 000	3 811 000
Taxeringsvärde totalt	17 603 000	17 603 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	16 019 000	16 019 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	93 937	93 937
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 937	93 937
Ingående avskrivningar	-74 992	-64 692
Årets avskrivningar	-7 702	-10 300
Utgående avskrivningar	-82 694	-74 992
Bokfört värde	11 243	18 945
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
<i>Installation av laddstolpar</i>		
Ingående värde	453 641	0
Årets förändring	-221 163	453 641
Laddstolparna färdigställda, går över till investering	-232 478	0
Utgående värde	0	453 641
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 15 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	4 779	4 779
	4 779	4 779
Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 081 179	1 141 109
Skattefordringar	115 025	113 410
Skattekonto	19 756	11 740
	1 215 960	1 266 259

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	36 999	20 513			
Upplupna intäkter	22 352	0			
	59 351	20 513			
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-11-10	2024-02-10	3 mån	3,40%	500 000
					500 000
Fasträntepacering				500 000	0
				500 000	0
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Orust Sparbank	6959093359	4,98%	2023-10-30	2 329 484	155 000
Swedbank Hypotek	2752611075	5,59%	2024-02-28	1 830 600	146 452
				4 160 084	301 452
Nästa års amortering beräknas uppgå till					301 452
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					3 858 632
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					4 160 084
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 652 824
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				2 730	330
Arbetsgivaravgifter				2 859	345
				5 589	675
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				28 715	21 109
Ovriga upplupna kostnader				32 202	25 349
Förutbetalda hyror och avgifter				131 050	139 883
				191 967	186 341

Orust

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Agneta Mattsson

Jörgen Hassling

Mikael Hillerström

Niklas Svanberg

Ulrika Gustafsson

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

Tony Olausson
Av föreningen vald revisorEmil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Utsikten i Orust, org.nr. 716408-8622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Utsikten i Orust för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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. 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. 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 Utsikten i Orust för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Orust

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tony Olausson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Utsikten i Orust signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AGNETA MATTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 20:29:56



NIKLAS SVANBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 09:18:50



ULRIKA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 20:51:37



MIKAEL HILLERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 13:56:55



JÖRGEN HASSLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 10:05:52



TONY OLAUSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 08:56:41



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 10:26:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Utsikten i Orust signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TONY OLAUSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 08:58:24



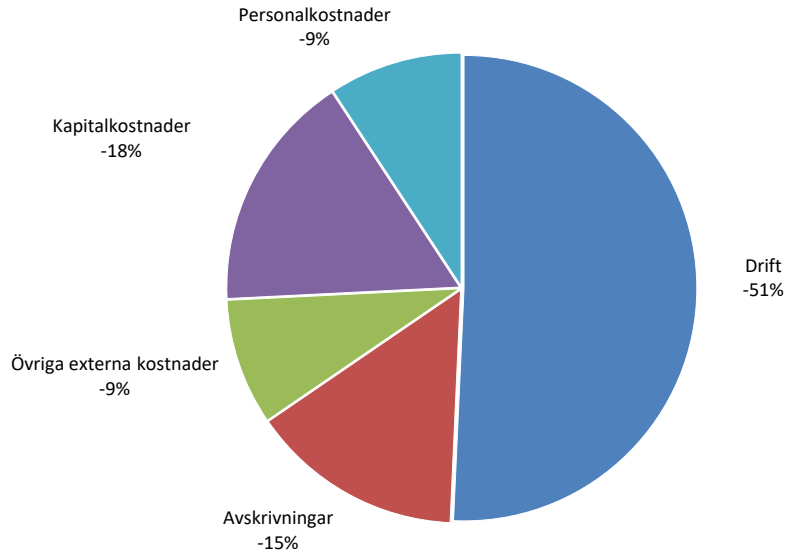
EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

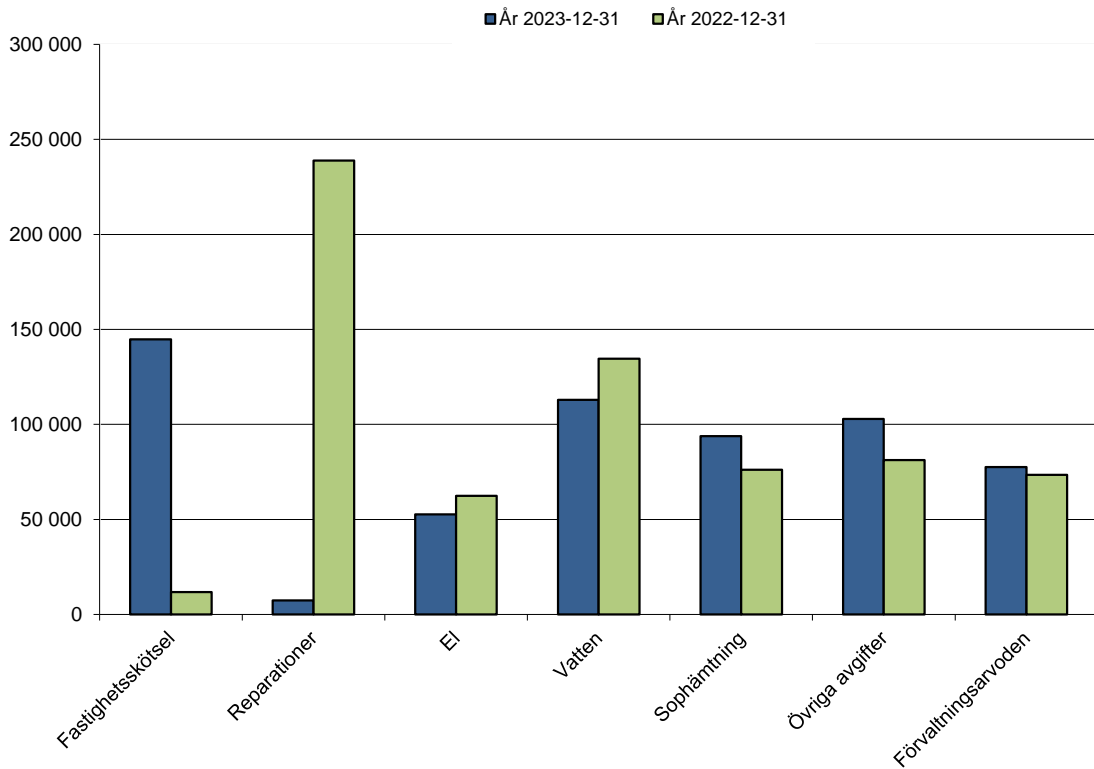
E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 10:26:22



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Styrelsens mål att säkerställa en långsiktig förvaltning av föreningen så att den drivs till låga avgifter och samtidigt sköts enl underhållsplanen samt även följa Hsb koden. vi strävar en effektiv användning av energi och vatten.

DET GODA BOENDET

bibehålla fin samhörighet vår och höststädning och genomföra ett antal gemensamma aktiviteter såsom grillkvällar.

ÖVRIG INFORMATION

Vi har haft gemensam kräftskiva för våra medlemmar.

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.