



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Måseskär i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Måseskär i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716444-9667 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sannegården 28:15	1991-10-11	2004

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	86
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5382
Totalt 71 objekt		5468

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 22 st 2 rok, 40 st 3 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Sannegården GA:4	G:A	716444-8453	7087 / 101313	Gemensamma kommunikationsytor, Planteringar och närparkering, Ytterbelysning, Lampor och belysningspållare, Dagvattenledningar med brunnar inklusive avledning av dagvatten
Göteborg Sannegården GA:26	G:A	717908-6967	70 / 160	Parkeringsgarage, Inklusive garagetillfart, Ljusschakt med tillhörande kupol och gårdshus inkluderande fläktar samt avloppsledning.
Göteborg Sannegården GA:2	G:A	716444-8453	7087 / 404438	Kaj med tillhörande träbryggor och förankringsanordningar för kajen, Gångförbindelse mellan kajen och lokalgatan styrfarten, Park med tillhörande anläggningar, Ytterbelysning, Lampor och belysningspållare utmed kajen och inom parken, Konstnärlig utsmyckning på kajen
Göteborg Sannegården GA:10	G:A	716444-8453	7045 / 537624	Sopsugterminal med erforderlig utrustning, Ledningar för sopsug inklusive ventiler

Totalt 4 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Stridsman	Ordförande	2015-04-27	
Frede Petersen	Ledamot	2014-04-29	
Bengt Sjögren	Ledamot	2021-05-26	
Lisbeth Lysell-Madetoja	Ledamot	2020-06-25	
Mikael Johansson	Ledamot	2023-04-27	
Emma-Kara Nilsson	Ledamot	2020-07-01	
Christoffer Josefsson	Ledamot	2022-05-11	2023-04-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Håkan Stridsman och Lisbeth Lysell-Madetoja.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen alternativt två i förening av Frede Petersen, Håkan Stridsman, Bengt Sjögren och Lisbeth Lysell-Madetoja.

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

Valberedning har varit: Ulla Orhniaal (sammankallande) och Lisbeth Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-17. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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 2022-08-30.

Under året har föreningen haft två större lån som omförhandlats med Handelsbanken. Detta har resulterat i högre kostnader för föreningen som tvingats till avgiftshöjningar. Vi har under året beslutat om en höjning med 4 % med start från 2023-01-01 samt med 5% med start 2023-07-01. Detta innebär att avgiften ökat från 724:-/kvm till 789:-/kvm.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Även under 2023 har vi valt att rabattera föreningens gruppavtal med telia avseende bredband, telefoni samt digital TV med 100%.

Årets resultat visar på ett underskott. Detta är till stor del beroende på de avskrivningsregler som gäller för vår fastighet. Dessa regler påverkar inte kassaflödet då inga pengar betalas ut.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Under 2021 installerades solceller på fastighetens tak.

Årtal	Ändamål
2021	Energispar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under 2024 pågår OVK besiktningar och därmed bl.a rensningar av ventilationstrummor i fastigheten. Under 2025 finns bl.a planering för att se över tvättstugans maskiner samt eventuell målning av balkongplattor. Under närmaste året kommer föreningen att se över skalskyddet. Vi följer gällande underhållsplan för fastigheten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 101.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	218	292	230	256	258
Skuldsättning, kr/kvm	8 638	8 682	9 092	9 136	9 180
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 776	8 821	9 237	9 282	9 326
Räntekänslighet, %	11	11	12	12	13
Energikostnad, kr/kvm	157	149	156	149	143
Årsavgifter, kr/kvm	818	724	710	710	703
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	84	87	87	84
Totala intäkter, kr/kvm	947	905	858	854	857
Nettoomsättning, tkr	5 088	4 793	4 678	4 662	4 601
Resultat efter finansiella poster, tkr	-19	349	-43	-51	-455
Soliditet, %	63	63	62	62	62

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. I föreningens årsavgift år 2023 ingår även IMD EL.

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, vilket beror på årlig avskrivning på fastigheten enligt bestämda avskrivningsplaner samt ökade räntekostnader. Styrelsen följer ränteutvecklingen, som under året har genererat ökade räntekostnader jämfört med föregående år, och är aktiva med att få en så bra räntenivå som möjligt på föreningens lån. Föreningens sparandetal per kvm har sedan föregående år förändrats med -74 kr/kvm. Styrelsen arbetar för att öka föreningens sparande och höjer bland annat medlemmarnas årsavgifter med 8% fr.om. 2024-01-01

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	81 518 000	0	0	81 518 000
Underhållsfond, kr	3 609 679	0	772 500	4 382 179
S:a bundet eget kapital, kr	85 127 679	0	772 500	85 900 179
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 354 943	348 607	-772 500	-2 778 836
Årets resultat, kr	348 607	-348 607	-18 620	-18 620
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 006 336	0	-791 120	-2 797 456
S:a eget kapital, kr	83 121 343	0	-18 620	83 102 723

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 800.000 kr samt ianspråktagande skett med 27.500 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	-2 006 336
Årets resultat, kr	-18 620
Reservation till underhållsfond, kr	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	27 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 797 456

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 797 456
------------------------------------	-------------------

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	5 088 239	4 793 105
Övriga rörelseintäkter	Not 2	90 251	156 245
Summa rörelseintäkter		5 178 490	4 949 350
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-2 599 478	-2 691 628
Underhållskostnader	Not 4	-27 500	-51 144
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 786	-192 647
Personalkostnader	Not 6	-170 026	-154 887
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 184 705	-1 195 083
Summa rörelsekostnader		-4 170 495	-4 285 388
Rörelseresultat		1 007 994	663 961
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	25 783	8 018
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 052 397	-323 373
Summa finansiella poster		-1 026 614	-315 355
Årets resultat	Not 10	-18 620	348 607

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	124 847 473	126 022 358
Inventarier	Not 12	17 755	27 575
		<u>124 865 228</u>	<u>126 049 933</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		124 865 728	126 050 433
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	38	-224
Övriga fordringar	Not 15	3 413 428	4 548 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	286 484	353 679
		<u>3 699 950</u>	<u>4 902 186</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	1 000 000	400 000
Kassa och bank		1 708 784	130 074
Summa omsättningstillgångar		6 408 734	5 432 260
Summa tillgångar		131 274 462	131 482 693

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	81 518 000	81 518 000
Underhållsfond	4 382 179	3 609 679
	<u>85 900 179</u>	<u>85 127 679</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 778 836	-2 354 943
Årets resultat	-18 620	348 607
	<u>-2 797 456</u>	<u>-2 006 336</u>
Summa eget kapital	83 102 723	83 121 343
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 38 666 398	22 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8 567 199	24 973 597
Leverantörsskulder	229 874	316 788
Skatteskulder	10 377	5 477
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 6 836	2 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 691 055	562 513
	<u>9 505 341</u>	<u>25 861 351</u>
Summa skulder	48 171 739	48 361 351
Summa Eget kapital och skulder	131 274 462	131 482 693

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-18 620	348 607
Avskrivningar	1 184 705	1 195 083
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 166 085	1 543 690
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	46 806	114 642
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	50 388	-63 964
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 263 279	1 594 368
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-240 000	-2 240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-240 000	-2 240 000
Årets kassaflöde	1 023 280	-645 632
Likvida medel vid årets början	5 047 138	5 692 769
Likvida medel vid årets slut	6 070 418	5 047 138

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:	120 år
Avskrivningstid investering IMD EL	20 år
Avskrivningstid Solceller yttertak	15 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	1 318 498 kronor
Förändring jämfört med föregående år	0 kronor

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 inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 152 582	3 895 452
Årsavgifter IMD EL	250 994	243 035
Hyror	672 906	651 818
Övriga intäkter	11 757	2 800
	5 088 239	4 793 105
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	90 251	156 245
*Varav försäkringsersättning från Länsförsäkringar	0	146 538
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	362 196	345 502
Reparationer	76 842	232 976
El	188 403	171 563
Uppvärmning	492 882	467 731
Vatten	177 745	174 027
Sophämtning	88 323	108 912
*Övriga avgifter	412 063	60 425
Förvaltningsarvoden	213 606	214 052
Samfällighetsavgift	454 271	436 800
*Övriga driftskostnader	133 147	479 639
	2 599 478	2 691 628
<i>*På grund av ändrad kontoplan flyttas kostnader internet för föreningens medlemmar till Övriga Avgifter. Jämförelseåret 2022 kan därför se missvisande ut. Kostnad som har flyttats: 344 087 kronor</i>		
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	27 500	0
Utrustning	0	51 144
	27 500	51 144
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	148 515	143 615
Sörhallsgaragets andel skatt	-27 125	-27 125
Medlemsavgifter	30 000	30 000
Övriga externa kostnader	37 396	46 157
	188 786	192 647
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	47 500	45 000
Sammanträdesersättningar	89 000	80 580
Revisorsarvode	5 250	4 830
Löner och andra ersättningar	5 250	4 830
Sociala kostnader	23 026	19 647
	170 026	154 887
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 174 885	1 174 885
Inventarier	9 820	20 198
	1 184 705	1 195 083
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	493	0
Övriga ränteintäkter	25 290	8 018
	25 783	8 018
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 049 647	321 274
Övriga finansiella kostnader	2 750	2 099
	1 052 397	323 373
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-18 620	348 607
Avsättning till underhållsfond	-800 000	-700 000
Disposition ur underhållsfond	27 500	51 144
Resultat efter underhållspåverkan	-791 120	-300 249

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	124 245 860	124 245 860			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 245 860	124 245 860			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 323 502	-10 148 617			
Årets avskrivningar	-1 174 885	-1 174 885			
Utgående avskrivningar	-12 498 387	-11 323 502			
Bokfört värde byggnader	111 747 473	112 922 358			
Bokfört värde mark	13 100 000	13 100 000			
Bokfört värde byggnader och mark	124 847 473	126 022 358			
Taxeringsvärde för Sannegården 28:15, GA:26 (parkeringshus)					
Byggnad - bostäder	115 000 000	115 000 000			
Byggnad - lokaler	7 031 000	7 031 000			
	122 031 000	122 031 000			
Mark - bostäder	67 000 000	67 000 000			
Mark - lokaler	185 000	185 000			
	67 185 000	67 185 000			
Taxeringsvärde totalt	189 216 000	189 216 000			
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar	54 964 000	54 964 000			
Not 12 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	274 509	274 509			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 509	274 509			
Ingående avskrivningar	-246 934	-226 736			
Årets avskrivningar	-9 820	-20 198			
Utgående avskrivningar	-256 754	-246 934			
Bokfört värde	17 755	27 575			
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 14 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	38	-224			
	38	-224			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 361 634	4 517 064			
Skattekonto	50 993	4 542			
Övrigt	801	27 125			
	3 413 428	4 548 731			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	151 736	229 944			
Upplupna intäkter	107 623	96 610			
Skattefordran på Sörhallsgaraget GA:26	27 125	27 125			
	286 484	353 679			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-11-08	2024-02-08	3 mån	3,40%	600 000
HSB Göteborg HSB	2023-11-28	2024-02-28	3 mån	3,40%	400 000
					1 000 000
Fastränteplacering					1 000 000
					400 000
					1 000 000
					400 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Länummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	411757	4,75%	2024-04-02	1 067 199	240 000
Stadshypotek	582752	1,00%	2024-04-30	7 500 000	0
Stadshypotek	667211	0,64%	2025-04-30	15 000 000	0
Stadshypotek	853514	4,01%	2026-04-30	11 833 199	0
Stadshypotek	896824	4,46%	2027-10-30	11 833 199	0
				47 233 597	240 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					240 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					8 327 199
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					8 567 199
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					38 666 398
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					46 033 597
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				5 900	2 976
Ovriga kortfristiga skulder				936	0
				6 836	2 976
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				154 928	47 118
Ovriga upplupna kostnader				87 033	122 150
Förutbetalda hyror och avgifter				449 094	393 245
				691 055	562 513

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Västra Götalands län, Göteborgs kommun

Bengt Sjögren

Emma-Kara Nilsson

Frede Petersen

Håkan Stridsman

Lisbeth Lysell-Madetoja

Mikael Johansson

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

Göran Nilsson
Av föreningen vald revisor

Jesper Andréasson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Måseskär i Göteborg, org.nr. 716444-9667

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Måseskär i Göteborg 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Måseskär i Göteborg 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 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

HÅKAN STRIDSMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 18:06:29



FREDE PETERSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 13:15:38



LISBETH LYSELL-MADETOJA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 13:32:56



BENGT SJÖGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 17:53:22



MIKAEL JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-24 kl. 08:07:01



EMMA-KARA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 15:17:52



GÖRAN NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 08:05:51



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 10:00:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

GÖRAN NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 08:06:48



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 10:01:29



Förslag från styrelsen gällande tvättstugan

Styrelsen fick i uppdrag från stämman 2023 att titta över kostnaderna för vår gemensamma tvättstuga. Bakgrunden var att det fanns en motion som föreslog att tvättstugan skulle göras om till gästlägenhet, exp. eller annat.

Styrelsen har undersökt medlemmarnas synpunkter på frågan och kan konstatera att bland de som svarat på enkäten finns en klar majoritet för att behålla tvättstugan. Det var också många som kunde tänka sig en mindre avgift för att nyttja tvättstugan.

När vi tittar på vilka kostnader som är förknippat med tvättstugan noterar vi att under 2023 var det 720st tvättpass med en elförbrukning om 5784 kw vilket motsvarar ca 11000 kr.

Tvättstugans maskiner har ett inköpsvärde på ca 220.000kr och med en avskrivning på 10 år ger detta en årlig kostnad på 22.000kr.

Kostnader för maskiner och el är således ca 33.000:- per år. Dividerat med 720 tvättpass blir det en kostnad på ca 45kr per pass.

Förslag:

Att stämman uttalar sig för att behålla tvättstugan samt

Att ge styrelsen i uppdrag att införa en avgift för att delfinansiera kostnaden för tvättstugan.