



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Österöd i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Österöd i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716409-5973 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-10-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

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

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 078
2	lokaler (hyresrätt)	114
51	Garage	612
52	P-platser	0

Totalt 155 objekt5 804

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Johansson, Mikael Erixson, Magnus Andersson, Annika Gyllenhammar och Louise Fält.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-26. På stämman deltog 33 medlemmar varav 28 röstberättigade, därav 2 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +0%.

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 2022-03-08.

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

Genomgång av samtliga fläktar samt reparationer har utförts i stor omfattning. Mindre reparationer av pannor samt byte av två pannor. Åtgärdat några mindre vattenskador. Utfört byten av enstaka fasadbrädor, vindskivor, plank och takfönster. Asfaltering av infarten i övre delen av området samt ett par mindre lagningar inne i området. Årlig service av garageportarna har utförts .

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	156	212	274	334	347
Skuldsättning, kr/kvm	3 302	3 803	4 306	4 448	4 589
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 368	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	75	76	72	62	59
Årsavgifter, kr/kvm	683	716	716	712	698
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	680	782	744	741	725
Nettoomsättning, tkr	3 949	3 875	3 873	3 856	3 777
Resultat efter finansiella poster, tkr	-125	-47	560	1 180	1 122
Soliditet, %	29	28	25	24	21

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enligt BFNAR 2023:1. År 2023/2024 beräknas även garageytor som är upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt, in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta samt totala bostadsrättsyta.

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. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2019/2020 - 2022/2023 har inte beräknats, därav 0.

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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023/2024, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att årsavgift informationsöverföring ingår from 2023/2024.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2019/2020 - 2022/2023 har inte beräknats, därav 0.

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader på föreningens lån samt oplanerade reparationer och underhåll. Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med -633 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 156 kr/m². För att möta ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024/2025 med 0 %.

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	3 140 305	0	123 853	3 264 158
S:a bundet eget kapital, kr	5 481 315	0	123 853	5 605 168
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 621 540	-47 225	-123 853	2 450 462
Årets resultat, kr	-47 225	47 225	-124 666	-124 666
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 574 315	0	-248 519	2 325 796
S:a eget kapital, kr	8 055 630	0	-124 666	7 930 964

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 476 147 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	2 574 315
Årets resultat, kr	-124 666
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	476 147
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 325 796

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 325 796

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

RESULTATRÄKNING		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 949 496	3 874 854
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	198 510
Summa Rörelseintäkter		3 949 496	4 073 364
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 774 127	-2 935 341
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 454	-51 755
Personalkostnader	Not 6	-190 007	-211 292
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-552 795	-552 795
Summa Rörelsekostnader		-3 633 383	-3 751 183
Rörelseresultat		316 113	322 181
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	165 962	78 493
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-606 741	-447 899
Summa Finansiella poster		-440 779	-369 406
Resultat efter finansiella poster		-124 666	-47 225
Resultat före skatt		-124 666	-47 225
Årets resultat		-124 666	-47 225

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	21 844 650	22 394 115
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	30	3 360
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		21 844 680	22 397 475
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	700	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		700	700
Summa Anläggningstillgångar		21 845 380	22 398 175

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 433	1 313
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	847 964	845 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	155 118	469 479
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 004 515	1 316 360
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	4 900 000	4 900 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 900 000	4 900 000
Summa Omsättningstillgångar		5 904 515	6 216 360
Summa Tillgångar		27 749 895	28 614 535



BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 341 010	2 341 010
Fond för yttre underhåll	3 264 158	3 140 305
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 605 168	5 481 315

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 450 462	2 621 540
Årets resultat	-124 666	-47 225
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 325 797	2 574 315

Summa Eget kapital**7 930 965****8 055 631**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	9 214 789
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	9 214 789

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 165 266	10 584 477
Leverantörsskulder		244 108	127 920
Skatteskulder		45 704	55 146
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	-63 171	-64 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	427 023	641 040
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		19 818 930	11 344 115

Summa Skulder**19 818 930****20 558 904****Summa Eget kapital och skulder****27 749 895****28 614 535**

KASSAFLÖDESANALYS	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	316 113	322 181
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	552 795	552 795
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	552 795	552 795
Erhållen ränta	99 826	78 493
Erlagd ränta	-602 966	-435 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	365 768	517 959
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	377 348	-387 520
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-109 749	73 019
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	267 599	-314 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten	633 367	203 459
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-487 062
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-487 062
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-634 000	-2 620 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-634 000	-2 620 000
Årets kassaflöde	-633	-2 903 603
Likvida medel vid årets början	5 607 591	8 511 194
Likvida medel vid årets slut	5 606 958	5 607 591

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	15-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	3-5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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	14 589 123 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Övrigt

Då ny kontoplan och ny bokslutsmall används är siffrorna för föregående räkenskapsår inte helt jämförbara med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 707 208	3 634 416
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	180 000	180 000
	Hyror lokaler	81 996	86 190
	Hyror förbrukningsbaserad	10 611	6 000
	Hyror övrigt	12 000	12 000
	Övriga primära intäkter	1 433	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 993 248	3 918 606
	Hyresbortfall	-43 752	-43 752
	<i>Summa</i>	-43 752	-43 752
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 949 496	3 874 854
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	198 510
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	198 510
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-32 745	-38 556
	Snö och halk-bekämpning	-208 750	-129 465
	Reparationer	-741 859	-926 856
	Planerat underhåll	-476 147	-599 916
	El	-65 746	-67 995
	Vatten	-369 128	-330 107
	Sophämtning	-86 479	-77 668
	Fastighetsförsäkring	-17 154	-47 610
	Kabel-TV och bredband	-195 439	-163 589
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-476 250	-464 350
	Förvaltningsavtalskostnader	-104 429	-89 229
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 774 127	-2 935 341

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 100
	Administrationskostnader	-5 553	-6 280
	Extern revision	-11 000	-10 625
	Konsultkostnader	-36 348	-5 500
	Medlemsavgifter	-23 995	-24 005
	Föreningsverksamhet	-12 734	0
	Övriga förvaltningskostnader	-26 824	-4 245
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-116 454	-51 755
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-112 345	-108 000
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-32 438	-42 090
	Löner och övriga ersättningar	-1 385	-672
	Sociala avgifter	-38 670	-42 172
	Övriga personalkostnader	-169	-13 358
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-190 007	-211 292
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-528 058	-528 058
	Avskrivning på markanläggning	-21 407	-21 407
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 330	-3 330
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-552 795	-552 795
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	66 136	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	99 826	78 493
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	165 962	78 493

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-598 166	-446 148
	Övriga räntekostnader	-8 575	-1 751
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-606 741	-447 899
Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 487 814	27 133 842
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 000 000	3 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	383 765	250 675
	Årets investeringar	0	487 062
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 871 579	30 871 579
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 477 464	-7 927 999
	Årets avskrivningar	-549 465	-549 465
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 026 929	-8 477 464
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 844 650	22 394 115
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	51 716 000	50 793 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	70 450 000	52 700 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	122 166 000	103 493 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	25 674 000	25 674 000
	Varav i eget förvar	0	0
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	76 673	76 673
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	76 673	76 673
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-73 313	-69 983
	Årets avskrivningar	-3 330	-3 330
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-76 643	-73 313
	<i>Utgående redovisat värde</i>	30	3 360

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav

700

700

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

700

700

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

706 958

707 591

Övriga fordringar

141 006

137 977

Summa Övriga fordringar

847 964

845 568

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

66 136

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

88 982

469 479

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

155 118

469 479

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-06-30	2023-06-30
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

4 900 000

4 900 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

4 900 000

4 900 000

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-06-30	
--------	---	------------	--

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Nordea Hypotek AB

4,15%

2025-03-20

6 630 000

120 000

Nordea Hypotek AB

4,42%

2024-10-18

3 320 477

124 000

Nordea Hypotek AB

4,25%

2025-04-16

2 421 789

300 000

Swedbank Hypotek

2,89%

2025-06-18

6 793 000

60 000

19 165 266

604 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

19 165 266

Kortfristig del

19 165 266

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-06-30	2023-06-30
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

-69 830

-70 773

Källskatt

354

0

Övriga kortfristiga skulder

6 305

6 305

Summa Övriga skulder

-63 171

-64 468

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	316 095	318 356
	Upplupna räntekostnader	59 866	56 091
	Övriga upplupna kostnader	51 062	266 593
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	427 023	641 040

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

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 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 2024 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 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 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Louise Mattila Lundberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 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: 2024-10-17 kl. 16:38:47



MIKAEL ERIXSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 08:00:11



SOINTU ANITA MATTILA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 10:24:31



PATRIK JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 16:24:22



ANNIKA GYLLENHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 01:25:58



JONAS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 07:43:46



LOUISE FÄLT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-20 kl. 10:39:42



MAGNUS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 18:47:51



LOUISE MATTILA LUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 13:44:20



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 08:46:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2024-10-25 kl. 13:45:47



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 08:46:14



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.