



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Åreskutan i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Åreskutan i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9483 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 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bagaregården 38:10	1937-08-12	1926
Bagaregården 38:11	1937-08-12	1926
Bagaregården 38:6	1937-08-12	1926
Bagaregården 38:7	1937-08-12	1926

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2276
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	47
Totalt 57 objekt		2323

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 39 st 1 rok, 15 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Oscar Eriksson	Ordförande	2023-08-28	
Tove Nilsson	Ordförande	2021-06-07	2023-06-04
Tove Nilsson	Ledamot	2023-11-14	
Jennie Söderbäck	Ordförande	2023-06-04	2023-08-28
Jennie Söderbäck	Ledamot	2022-05-24	2023-11-14
Sofia Wallerbert	Ledamot	2023-06-04	
Jenny Janevik	Ledamot	2019-03-01	
Tobias Prodan	Ledamot	2020-06-29	
Emma Larsson	Ledamot	2021-06-07	2023-06-04
Jakob Lorentzson	Ledamot	2023-11-14	
Rasmus Strand	Ledamot	2022-05-24	2023-11-14
Anna Sundin	Ledamot	2022-05-24	
Natalie Claesson	Ledamot	2023-11-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Sundin, Tobias Prodan och Tove Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tobias Prodan, Oscar Eriksson och Anna Sundin.

Revisorer har varit: Magnus Gunnarsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gunilla Alderholm (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

En extra stämma hölls 2023-10-25 med anledning av nyval av styrelseledamöter, på stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +30% 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 2021-10-22.

IMD-el har under 2023 installerats och tagits i drift.

Under året har styrelsen tagit in anbud för att lägga nytt tak, staket och måla om fasad. Det har även tagits in anbud för att eventuellt lägga solpaneler.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

OVK har genomförts och godkänts.

El-tillsyn av samtliga nytilträdde bostadsrätter.

Under året har följande investeringar gjorts

Inköp av utrustning till julbelysning.

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

Inom de närmaste åren kommer vi se över utrustningen i tvättstugorna.

Årtal	Ändamål
2024	Målning av fasad
2024	Nytt staket
2024	Byte av takpannor inkl. takpapp

Byte av tak samt målning av fasad har fördröjts och förväntas påbörjas under våren 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	90	145	274	276	298
Skuldsättning, kr/kvm	2 210	2 238	2 265	2 293	2 752
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 210	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	230	200	189	192	175
Årsavgifter, kr/kvm	764	757	814	798	798
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	804	758	811	821	792
Nettoomsättning, tkr	1 811	1 760	1 883	1 843	1 840
Resultat efter finansiella poster, tkr	-103	127	378	457	567
Soliditet, %	31	32	30	28	20

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 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.

Upplysning vid negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på ökade rörelse- och räntekostnader, även kassaflödet är negativt i år och det beror på årets investering IMD el. Styrelsen följer ränteutvecklingen som under året genererat ökade räntekostnader jämfört med föregående år och höjer även avgifter med +30% från och med 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	48 286	0	0	48 286
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	202 644	0	0	202 644
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 120 615	0	197 234	2 317 848
S:a bundet eget kapital, kr	2 371 545	0	197 234	2 568 778
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	164 782	127 050	-197 234	94 598
Årets resultat, kr	127 050	-127 050	-102 648	-102 648
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	291 832	0	-299 882	-8 050
S:a eget kapital, kr	2 663 377	0	-102 648	2 560 728

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 102 767 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	291 832
Årets resultat, kr	-102 648
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	102 767
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 049

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-8 049

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	1 810 736	1 760 337
Övriga rörelseintäkter	Not 2	55 916	0
Summa rörelseintäkter		1 866 652	1 760 337
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 177 177	-1 108 022
Underhållskostnader	Not 4	-102 767	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 322	-113 648
Personalkostnader	Not 6	-101 301	-103 603
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-209 496	-208 839
Summa rörelsekostnader		-1 725 063	-1 534 112
Rörelseresultat		141 589	226 225
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 866	828
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-250 103	-100 003
Summa finansiella poster		-244 237	-99 175
Årets resultat	Not 10	-102 648	127 050

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 6 681 607

6 556 244

Inventarier

Not 12 15 347

22 092

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 303 986

16 512

7 000 9416 594 848*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500

500

500500

Summa anläggningstillgångar

7 001 441**6 595 348****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 3 142

2 836

Övriga fordringar

Not 16 1 074 798

1 177 378

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 103 960

100 061

1 181 9001 280 275

Kortfristiga placeringar

Not 18 0

400 000

Kassa och bank

44 658

27 406

Summa omsättningstillgångar

1 226 557**1 707 680****Summa tillgångar****8 227 998****8 303 028**

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	250 930	250 930
Underhållsfond	2 317 848	2 120 615
	<u>2 568 778</u>	<u>2 371 545</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	94 598	164 782
Årets resultat	-102 648	127 050
	<u>-8 050</u>	<u>291 832</u>
Summa eget kapital	2 560 728	2 663 376
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 133 352	5 198 004
Leverantörsskulder	152 025	104 969
Skatteskulder	10 034	4 388
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 6 491	2 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 365 368	330 291
	<u>5 667 270</u>	<u>5 639 652</u>
Summa skulder	5 667 270	5 639 652
Summa Eget kapital och skulder	8 227 998	8 303 028

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-102 648	127 050
Avskrivningar	209 496	208 839
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	106 848	335 889
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 356	-12 718
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	92 270	-103 922
Kassaflöde från löpande verksamhet	175 761	219 248
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-615 588	-16 512
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-9 289
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-615 588	-25 801
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-64 652	-64 652
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-64 652	-64 652
Årets kassaflöde	-504 479	128 795
Likvida medel vid årets början	1 574 473	1 445 678
Likvida medel vid årets slut	1 069 994	1 574 473

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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).

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,6%
Inventarier	20%
Markanläggningar	6,67%

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 4 683 197 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 inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 757 196	1 722 792
Hyror gästrum	17 300	19 600
Elintäkter	17 888	0
Övriga intäkter	18 352	17 945
	1 810 736	1 760 337
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	55 916	0
*Varav försäkringsersättning	24 150	0
*Varav elstöd	18 436	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokaltvård	292 286	237 597
Reparationer	69 112	126 483
El	133 177	119 540
Uppvärmning	292 052	259 503
Vatten	109 568	86 707
Sophämtning	49 880	44 426
Övriga avgifter	95 219	8 636
Förvaltningsarvoden	70 650	65 796
Övriga driftskostnader	65 233	159 333
	1 177 177	1 108 022
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	76 975	0
Utrustning	25 792	0
	102 767	0
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	87 933	79 168
Medlemsavgifter	26 100	26 100
Övriga externa kostnader	20 289	8 380
	134 322	113 648
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	35 500	32 626
Sammanträdesersättningar	38 500	42 900
Revisorsarvode	2 800	2 800
Löner och andra ersättningar	500	750
Sociala kostnader	24 001	24 527
	101 301	103 603
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	187 840	187 183
Markanläggningar	14 911	14 911
Inventarier	6 745	6 745
	209 496	208 839
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	712	0
Övriga ränteintäkter	5 154	828
	5 866	828
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	247 456	97 977
Övriga finansiella kostnader	2 647	2 026
	250 103	100 003
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-102 648	127 050
Avsättning till underhållsfond	-300 000	-300 000
Disposition ur underhållsfond	102 767	0
Resultat efter underhållspåverkan	-299 881	-172 950

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	10 388 200	10 388 200
Årets investeringar	328 114	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 716 314	10 388 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 049 428	-3 862 245
Årets avskrivningar	-187 840	-187 183
Utgående avskrivningar	-4 237 268	-4 049 428
Bokfört värde byggnader	6 479 046	6 338 772
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	223 671	223 671
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 671	223 671
Ingående ackumulerade avskrivningar	-134 199	-119 288
Årets avskrivningar	-14 911	-14 911
Utgående avskrivningar	-149 110	-134 199
Bokfört värde markanläggningar	74 561	89 472
Bokfört värde mark	128 000	128 000
Bokfört värde byggnader och mark	6 681 607	6 556 244
Taxeringsvärde för Bagaregården 38:6, 38:7, 38:10 och 38:11		
Byggnad - bostäder	27 187 000	27 187 000
Byggnad - lokaler	27 187 000	27 187 000
Mark - bostäder	33 100 000	33 100 000
Mark - lokaler	33 100 000	33 100 000
Taxeringsvärde totalt	60 287 000	60 287 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	12 150 400	12 150 400
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	210 968	201 679
Årets investeringar	0	9 289
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 968	210 968
Ingående avskrivningar	-188 876	-182 131
Årets avskrivningar	-6 745	-6 745
Utgående avskrivningar	-195 621	-188 876
Bokfört värde	15 347	22 092
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	303 986	16 512
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 15	Kundfordringar					
	Hyres och avgiftsfordringar	3 142	2 836			
		3 142	2 836			
Not 16	Övriga fordringar					
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 025 337	1 147 068			
	Skattekonto	48 540	29 389			
	Övrigt	921	921			
		1 074 798	1 177 378			
Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	103 960	99 686			
	Upplupna intäkter	0	375			
		103 960	100 061			
Not 18	Kortfristiga placeringar					
	Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
	Fastränteplaceringar				0	400 000
					0	400 000
Not 19	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	426050	5,34%	2024-03-07	693 180	64 652
	Swedbank Hypotek	2852026703	5,31%	2024-03-28	1 720 000	0
	Swedbank Hypotek	2852026711	5,23%	2024-03-28	2 720 172	0
					5 133 352	64 652
	Nästa års amortering beräknas uppgå till					64 652
	Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					5 068 700
	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					5 133 352
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 810 092
Not 20	Övriga kortfristiga skulder					
	Mervärdesskatt				4 491	0
	Övriga kortfristiga skulder				2 000	2 000
					6 491	2 000

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	4 350	2 436
Övriga upplupna kostnader	165 670	162 918
Förutbetalda hyror och avgifter	195 348	164 937
	365 368	330 291

Den här årsredovisningen är elektroniskt signerad
Göteborg

Anna Sundin

Jakob Lorentzson

Jenny Janevik

Natalie Claesson

Oscar Eriksson

Sofia Wallerbert

Tobias Prodan

Tove Nilsson

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

Magnus Gunnarsson
Av föreningen vald revisor

Jesper Andreasson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Åreskutan i Göteborg, org.nr. 757200-9483

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Åreskutan 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 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 Åreskutan 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Gunnarsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

OSCAR ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 15:04:37



NATALIE CLAESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 18:31:38



JENNY JANEVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 12:36:54



JAKOB LORENTZSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 12:55:19



ANNA SUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 08:39:40



SOFIA WALLERBERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 08:45:33



TOBIAS PRODAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 10:22:16



TOVE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 10:10:22



MAGNUS GUNNARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 18:36:00



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 09:45:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MAGNUS GUNNARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 18:37:59



JESPER ANDRÉASSON

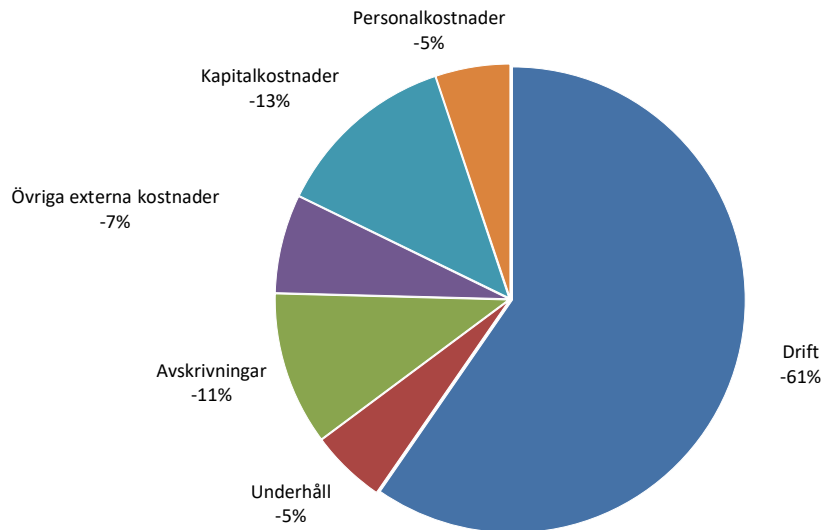
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 09:45:27

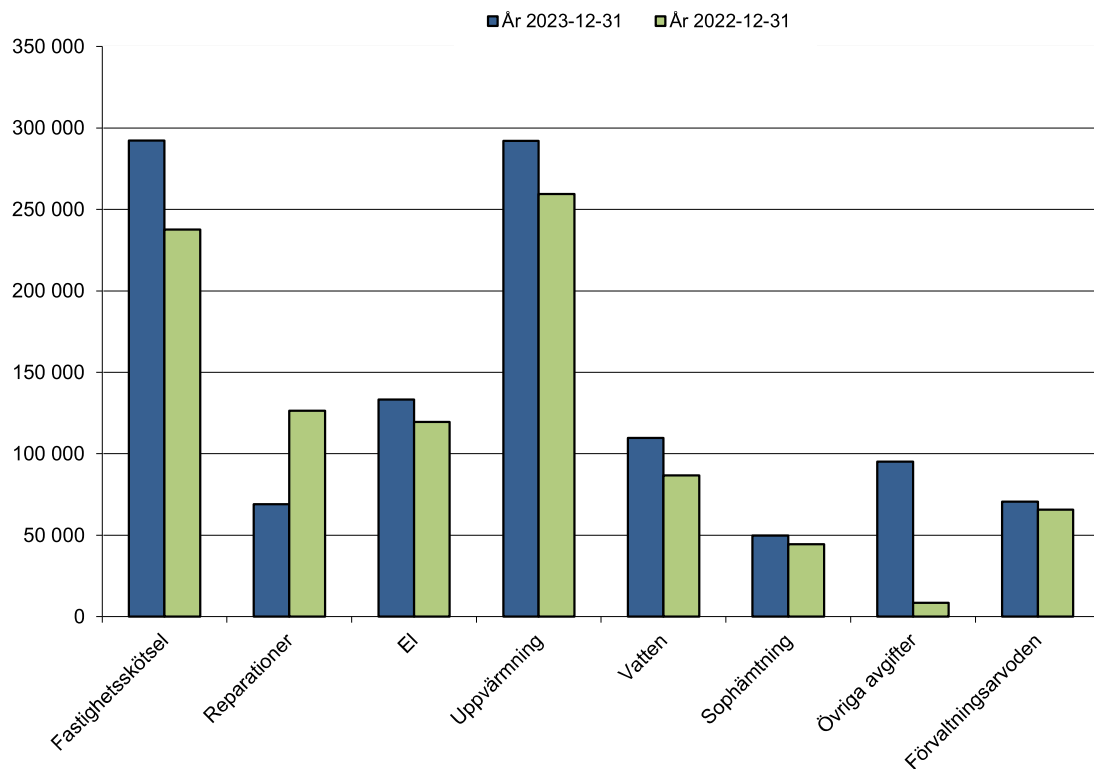


HSB – där möjligheterna bor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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 står något i årsredovisningen.