



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Överås i Göteborg

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Överås i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8949 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lunden 50:4	1942-06-20	1943
Lunden 51:1	1942-06-20	1943
Lunden 51:4	1942-06-20	1943
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
100	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5417
30	p-platser	0
2	större förråd	60
Totalt 132 objekt		5477

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 58 st 2 rok, 10 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Alexia Cicek	Ordförande
Ulla Gustafsson	Ledamot
Sylva Legat-Odin	Ledamot
Erik Norrman	Ledamot
Holger Lindh	Ledamot
Emil Norell	HSB Ledamot
Mikael Bengtsson	Ledamot
Björn Forsell	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alexia Cicek, Ulla Gustafsson och Sylva Legat-Odin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten. Utöver det 1 arbetsmöte, 1 konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Ulla Gustafsson, Sylva Legat-Odin, Alexia Cicek, och Erik Norrman.

Revisorer har varit: Thomas Andersson med Ulf Palm som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ann Wahlström (sammanställande), Bengt-Arne Hylinger samt Ingemar Jansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

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 2022-09-29. Avtalet upphörde 231231.

Som ett led i styrelsens långsiktiga arbete med att se över föreningens driftkostnader för att hålla nere medlemsavgifterna har beslut tagits om byte av förvaltare. Dessa avtal träder i kraft 2024-01-01. Underhållsmässigt har föreningen under det gångna året utfört ett par mindre underhållsarbeten där stamspolning av de stående stammarna varit den största insatsen. Under året har även en OVK-besiktning av fastigheten utförts.

Finansiellt har föreningen fortsatt amortera ned lånestocken. Lånet som förföll i juni-23 amorterades med två miljoner kronor medan resterande del tecknades om till en löptid om 2 år. Överskottslikviditet har under året placerats på olika räntekonton.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1989	Stambyte på stående stam, hissar monterades in, planlösningarna gjordes om och 15 lägenheter byggdes om med etage.
2004	Markarbete
2011	Fasadrenovering
2014-2016	Hissmodernisering
2017	Dränering
2018-2019	Trapphus målning
2022	Relining rör i bottenplattan

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

Föreningen följer underhållsplanen med årliga revideringar. I dagsläget är inga större underhållsåtgärder beslutade att ske under den närmaste 5 års-perioden. Detta kan komma att revideras om behov skulle uppstå. I övrigt genomförs löpande punktinsatser.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 131 och under året har det tillkommit 22 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 133.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	407	359	423	407	462
Skuldsättning, kr/kvm	5 279	5 645	6 494	6 494	6 494
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 339	5 708	6 566	6 566	6 566
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	200	204	178	154	162
Årsavgifter, kr/kvm	959	931	931	913	913
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	96	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 007	961	961	944	939
Nettoomsättning, tkr	5 478	5 263	5 263	5 167	5 143
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 021	993	1 373	1 295	1 384
Soliditet, %	32	28	24	22	20

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och 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.

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.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	96 133	0	0	96 133
Upplåtelseavgifter, kr	2 387 132	0	0	2 387 132
Underhållsfond, kr	1 834 277	0	165 775	2 000 052
S:a bundet eget kapital, kr	4 317 542	0	165 775	4 483 317
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 468 933	993 194	-165 775	8 296 352
Årets resultat, kr	993 194	-993 194	1 020 607	1 020 607
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 462 127	0	854 832	9 316 959
S:a eget kapital, kr	12 779 669	0	1 020 607	13 800 276

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 234 225 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	8 462 127
Årets resultat, kr	1 020 607
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	234 225
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 316 959

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 316 959

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	5 478 017	5 264 221
Övriga rörelseintäkter	Not 2	38 792	0
Summa rörelseintäkter		5 516 809	5 264 221
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 568 767	-2 629 620
Underhållskostnader	Not 4	-234 225	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-210 221	-196 591
Personalkostnader	Not 6	-163 149	-153 475
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-973 770	-973 771
Summa rörelsekostnader		-4 150 131	-3 953 457
Rörelseresultat		1 366 678	1 310 764
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	78 286	12 812
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-424 357	-330 382
Summa finansiella poster		-346 071	-317 570
Årets resultat	Not 10	1 020 607	993 194

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	38 821 509	39 792 934
Inventarier	Not 12	0	2 345
		<u>38 821 509</u>	<u>39 795 279</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		38 822 009	39 795 779
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	1 313	62
Övriga fordringar	Not 15	1 280 070	1 830 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	144 332	229 786
		<u>1 425 715</u>	<u>2 060 080</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	3 000 000	3 000 000
Kassa och bank (Nordea PG)		2 185	3 135
Summa omsättningstillgångar		4 427 900	5 063 215
Summa tillgångar		43 249 909	44 858 994

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 483 265	2 483 265
Underhållsfond	2 000 052	1 834 277
	<u>4 483 317</u>	<u>4 317 542</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 296 352	7 468 933
Årets resultat	1 020 607	993 194
	<u>9 316 959</u>	<u>8 462 127</u>
Summa eget kapital	13 800 276	12 779 669
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 10 500 000	24 919 923
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	18 419 923	6 000 000
Leverantörsskulder	232 334	396 122
Skatteskulder	11 328	8 569
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 75 632	68 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 210 416	685 730
	<u>18 949 633</u>	<u>7 159 402</u>
Summa skulder	29 449 633	32 079 325
Summa Eget kapital och skulder	43 249 909	44 858 994

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 020 607	993 194
Avskrivningar	973 770	973 771
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 994 377	1 966 965
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	257 252	-31 387
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-629 692	134 373
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 621 937	2 069 951
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-2 621 682
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-2 621 682
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 000 000	-4 650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	-4 650 000
Årets kassaflöde	-378 063	-5 201 731
Likvida medel vid årets början	4 653 937	9 855 667
Likvida medel vid årets slut	4 275 874	4 653 937

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3). Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,52%
Hissar	2,50%
Trapphus	2,00%
Inventarier	10-20%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 16 718 051 kr.

Övrigt

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

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	5 194 536	5 043 324
Hyror	225 764	210 700
Elintäkter	1 800	600
Övriga intäkter	55 917	9 597
	5 478 017	5 264 221
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	38 792	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	596 908	510 096
Reparationer	231 337	288 271
El	170 306	286 276
Uppvärmning	606 229	525 145
Vatten	316 480	307 159
Sophämtning	238 261	209 931
Övriga avgifter	141 443	132 919
Förvaltningsarvoden	162 620	270 512
Övriga driftskostnader	105 183	99 311
	2 568 767	2 629 620
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	234 225	0
	234 225	0
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	160 620	153 620
Medlemsavgifter	39 000	39 000
Övriga externa kostnader	10 601	3 971
	210 221	196 591
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	55 648	55 000
Sammanträdesersättningar	63 150	54 000
Revisorsarvode	3 850	3 700
Löner och andra ersättningar	8 000	8 000
Sociala kostnader	32 501	32 775
	163 149	153 475
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	971 425	971 426
Inventarier	2 345	2 345
	973 770	973 771
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	1 824	0
Övriga ränteintäkter	76 462	12 812
	78 286	12 812
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	423 167	329 112
Övriga finansiella kostnader	1 190	1 270
	424 357	330 382
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	1 020 607	993 194
Avsättning till underhållsfond	-400 000	-400 000
Disposition ur underhållsfond	234 225	0
Resultat efter underhållspåverkan	854 832	593 194

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	55 166 862	52 500 158			
Årets investeringar	0	2 666 704			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 166 862	55 166 862			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 071 928	-15 100 502			
Årets avskrivningar	-971 425	-971 426			
Utgående avskrivningar	-17 043 353	-16 071 928			
Bokfört värde byggnader	38 123 509	39 094 934			
Bokfört värde mark	698 000	698 000			
Bokfört värde byggnader och mark	38 821 509	39 792 934			
Taxeringsvärde för Lunden 50:4, 51:1 och 51:4					
Byggnad - bostäder	74 000 000	74 000 000			
Byggnad - lokaler	43 000	43 000			
	74 043 000	74 043 000			
Mark - bostäder	78 000 000	78 000 000			
Mark - lokaler	129 000	129 000			
	78 129 000	78 129 000			
Taxeringsvärde totalt	152 172 000	152 172 000			
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar	49 242 000	49 242 000			
Not 12 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	102 557	102 557			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 557	102 557			
Ingående avskrivningar	-100 212	-97 867			
Årets avskrivningar	-2 345	-2 345			
Utgående avskrivningar	-102 557	-100 212			
Bokfört värde	0	2 345			
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 14 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	1 313	62			
	1 313	62			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 273 689	1 650 802			
Skattekonto	6 381	179 430			
	1 280 070	1 830 232			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	91 451	221 862			
Upplupna intäkter	52 881	7 924			
	144 332	229 786			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-04-15	2024-01-01	12 mån	3,10%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-08-16	2024-01-01	6 mån	3,40%	1 000 000
Handelsbanken	2023-07-07	2024-01-08	6 mån	3,55%	1 000 000
					3 000 000
Fasträntepaceringar					3 000 000
					3 000 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	884423	4,67%	2025-09-30	4 000 000	0
Stadshypotek	769135	2,91%	2026-06-01	6 500 000	0
Nordea Hypotek	3758209213	0,61%	2024-06-19	8 419 923	0
Stadshypotek	701922	0,67%	2024-09-30	10 000 000	0
				28 919 923	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till					0
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					18 419 923
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					18 419 923
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 500 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					28 919 923
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				39 190	36 206
Arbetsgivaravgifter				36 442	32 775
				75 632	68 981
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				34 491	29 718
Övriga upplupna kostnader				175 925	181 091
Förutbetalda hyror och avgifter				0	474 921
				210 416	685 730

Denna årsredovisning är digitalt signerad
Göteborg

Alexia Cicek

Emil Norell

Erik Norrman

Holger Lindh

Mikael Bengtsson

Sylva Legat-Odin

Ulla Gustafsson

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

Thomas Andersson
Av föreningen vald revisor

Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Överås i Göteborg, org.nr. 757200-8949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Överås 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Överås 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 försummelse 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 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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ALEXIA CICEK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-01-31 kl. 15:23:09



SYLVA LEGAT-ODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-08 kl. 19:37:34



EMIL NORELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-31 kl. 10:56:44



MIKAEL BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-13 kl. 08:58:44



ULLA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-13 kl. 12:13:14



HOLGER LINDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 21:00:02



ERIK NORRMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-31 kl. 11:08:53



THOMAS ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-13 kl. 20:40:32



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 11:16:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

THOMAS ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-13 kl. 20:42:05



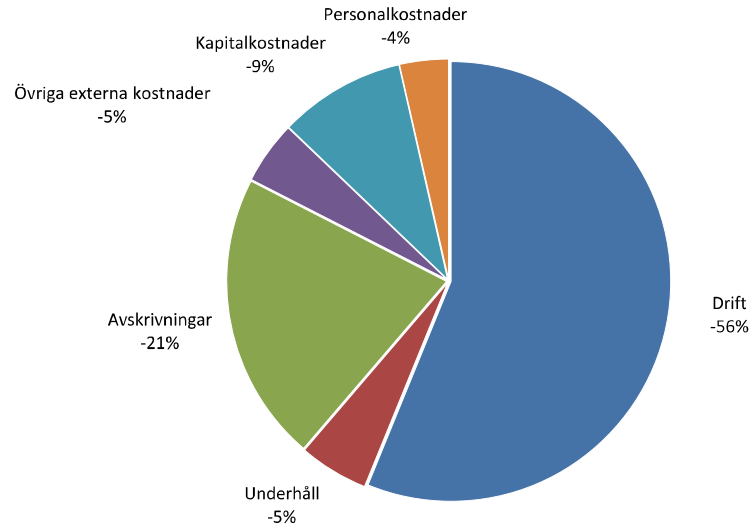
EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

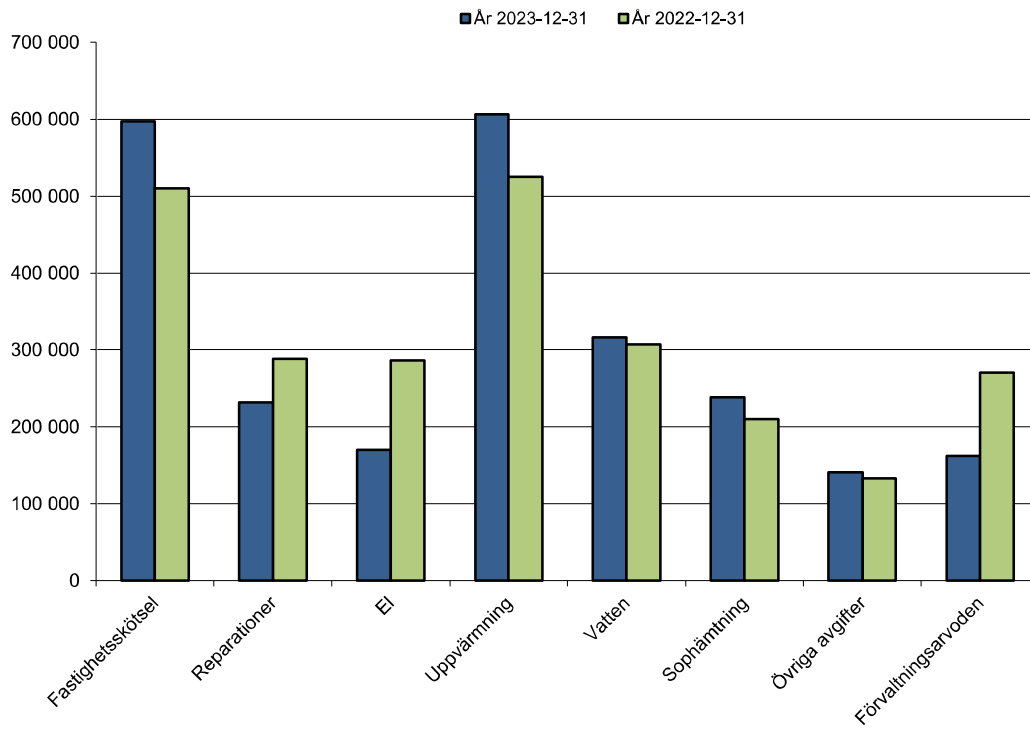
E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 11:16:03



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 trymme 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 står något i årsredovisningen.