



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Ottnaren 1938

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Otnaren 1938 i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9004 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2019-05-29.

MÅL OCH VISIONER

Bostadsrättsföreningen Otnarens mål är att utveckla "det goda boendet"

där god grannsamja ingår i målet. Vi vill utveckla och behålla sociala kontakter.

Vi ser det som en fördel att föreningen har medlemmar i varierande åldrar, att de engagerar sig och tar ansvar för "det goda boendet". Vår förenings tre byggnader från 1938 är K-märkta p.g.a. sin tidstypiska funkisarkitektur och vi har ett ansvar att bevara och underhålla detta.

DET GODA BOENDET

Föreningen har en hemsida med nödvändig information.

Samtliga lägenheter är anslutna till Tele2 gällande bred-band, digital-tv och ip-telefoni. Fastighetskötsel, städning samt trädgårdsskötsel utfördes av Bredablick förvaltning.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Krokslätt 178:1	1937-01-01	1938

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
117	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5345
Totalt 117 objekt		5345

Föreningens lägenheter fördelas på: 109 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Leif-Jöran Olsson	Ordförande	2019-06-11	
Lars Andersson	Ledamot	2014-04-24	
Peter Urbanson Rydin	Ledamot	2020-05-12	
Karin Fryk	Ledamot	2017-05-20	
Rebecca Brorström	Ledamot	2016-06-20	2022-05-05
Saga Lindström	HSB-ledamot	2022-05-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamoten Karin Fryk.
Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars Andersson, Leif-Jöran Olsson, Karin Fryk.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Carl Olsson med Moa Svantesson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Fredrik Möller (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2023-01-01 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 2022-09-19.

Ärendet med åtgärd av brister i montering av de brandskyddande plattor som vid underhållet 2014 fästes med skruvförband under respektive balkong har sedan garantibesiktningen 2019 dryftats mellan entreprenören, styrelsen, HSB Göteborg och en anlitad jurist. Under sommaren 2022 kom det en överenskommelse på plats och under augusti-oktober 2022 skedde det efterlängtade arbetet så det är nu avklarat.

Förberedelserna för beställning av nytt låssystem till gemensamma utrymmen och entrédörrar med blipp-/tagg-system har löpt på under 2022. Arbetet med det praktiska införandet kommer att ske under hösten 2023.

Sedan bytet till Bredablick som fastighetsförvaltare har det varit problem med kontroll av genomförande. De har under november 2022 tagit till sig så att det kommer gå följa upp åtgärder på ett rimligt sätt. Mycket av trädgårdsarbetet uteblev även under 2022, vilket ska kompenseras i början av 2023.

Under året har bland annat följande reparationer gjorts:

Lagning av armaturer, lagning och byte av tvättmaskiner, torktumlare samt byte av låskolvar.

De senaste åren har föreningen utfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
1988	Stambyte, tilläggsisolering, byte av balkonger och fönster mm
2009	Målning av trapphus
2012	Byte av frånluftsfläktar på hustaken
2014	Målning av fasader, byte av brandskydd under balkonger, uppräschning av entréer, översyn av yttertak
2016	Byte av samtliga termostater i fastigheten
2018	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
2021	Byte av flertal maskiner i tvättstugor
2022	Åtgärdat brandskyddsplattor under balkonger monterade 2014

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Efterfrågan på bostäder i Johanneberg är stor och förväntas bestå.

Föreningens centrala läge och närhet till strövområden bidrar till stort intresse för boende i vår förening. Projekt Västlänken kommer att bygga station Korsvägen som blir en viktig knutpunkt och ligger bara 5 min promenadavstånd bort.

Styrelsen har ambitionen att hålla god kvalitet när det gäller boendet. En utökad föreningsverksamhet borgar också för en ökad grannsämja.

Föreningen har genom avtal utökat till revision av underhållsplan varje år med stöd av konsult från HSB. Pengar avsätts varje år till en yttre fond. Inget större underhållsbehov föreligger. Visst underhåll är planerat närmsta åren för att bibehålla god kvalitet gällande fastigheter och boendet.

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

Årtal	Ändamål
2023	Låssystem gemensamma utrymmen och entréer
2024	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
2026	Målning fasader, byte av stuprör, utbyte av asfalt samt underhåll av gatsten
2028	Klinker tvättstugor, bastu mm

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 186 och under året har det tillkommit 30 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 188.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	211	145	288	275	299
Skuldsättning, kr/kvm	2 743	2 912	3 080	3 248	3 604
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	174	178	146	154	157
Driftskostnad, kr/kvm	515	603	441	427	412
Årsavgifter, kr/kvm	732	732	732	732	732
Totala intäkter, kr/kvm	782	799	792	782	789
Nettoomsättning, tkr	4 179	4 179	4 179	4 179	4 181
Resultat efter finansiella poster, tkr	-536	10	1 043	1 122	1 004
Soliditet, %	37	37	36	31	28

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	155 880	0	0	155 880
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 340 158	0	-510 922	5 829 236
S:a bundet eget kapital, kr	6 496 038	0	-510 922	5 985 116
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 325 091	10 069	510 922	3 846 081
Årets resultat, kr	10 069	-10 069	-535 577	-535 577
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 335 160	0	-24 655	3 310 504
S:a eget kapital, kr	9 831 198	0	-535 577	9 295 620

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 810 000 kr samt ianspråktagande skett med 1320 922 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	3 335 160
Årets resultat, kr	-535 577
Reservation till underhållsfond, kr	-810 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 320 922
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 310 505

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 310 505

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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 179 298	4 179 324
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 423	92 673
Summa rörelseintäkter		4 180 721	4 271 997
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 530 398	-3 006 586
Underhållskostnader	Not 4	-1 320 922	-426 542
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 434	-217 858
Personalkostnader	Not 6	-147 119	-140 480
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-340 410	-340 410
Summa rörelsekostnader		-4 563 284	-4 131 875
Rörelseresultat		-382 563	140 121
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 975	5 294
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-160 989	-135 347
Summa finansiella poster		-153 014	-130 053
Årets resultat	Not 10	-535 577	10 069

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	22 692 558	23 032 968
Inventarier	Not 12	0	0
		<u>22 692 558</u>	<u>23 032 968</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		22 693 058	23 033 468
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	73	5 368
Övriga fordringar	Not 15	1 456 433	809 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	151 376	149 626
		<u>1 607 882</u>	<u>964 967</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	600 000	2 600 000
Summa omsättningstillgångar		2 207 882	3 564 967
Summa tillgångar		24 900 940	26 598 435

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	155 880	155 880
Underhållsfond	5 829 236	6 340 158
	<u>5 985 116</u>	<u>6 496 038</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 846 081	3 325 091
Årets resultat	-535 577	10 069
	<u>3 310 504</u>	<u>3 335 160</u>
Summa eget kapital	9 295 620	9 831 198
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 10 613 000	11 113 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 4 050 000	4 450 000
Leverantörsskulder	198 972	252 581
Skatteskulder	16 804	12 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 726 543	938 682
	<u>4 992 320</u>	<u>5 654 237</u>
Summa skulder	15 605 320	16 767 237
Summa Eget kapital och skulder	24 900 940	26 598 435

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 100 år.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 3 101 145 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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 911 784	3 911 784
Avgifter bredband/kabeltv	266 760	266 760
Övriga intäkter	754	780
	4 179 298	4 179 324
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	91 672
Övriga intäkter	1 423	1 001
	1 423	92 673
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	526 450	616 471
Reparationer	144 888	566 913
El	158 817	116 372
Uppvärmning	532 683	564 350
Vatten	240 193	273 026
Sophämtning	151 581	167 686
Övriga avgifter	311 000	306 305
Förvaltningsarvoden	181 139	180 482
Övriga driftskostnader	283 647	214 980
	2 530 398	3 006 586
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	0	2 500
Byggnad utvändigt	1 320 922	282 129
Utrustning	0	141 913
	1 320 922	426 542
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	177 723	170 703
Medlemsavgifter	44 100	44 100
Övriga externa kostnader	2 611	3 055
	224 434	217 858
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	47 520	48 497
Sammanträdesersättningar	14 784	15 300
Revisorsarvode	2 112	2 000
Löner och andra ersättningar	40 128	41 100
Sociala kostnader	33 019	33 583
Kurser och konferenser	9 557	0
	147 119	140 480
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	340 410	340 410
	340 410	340 410
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	15	0
Övriga ränteintäkter	7 960	5 294
	7 975	5 294
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	160 752	133 611
Övriga finansiella kostnader	237	1 736
	160 989	135 347
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-535 577	10 069
Avsättning till underhållsfond	-810 000	-810 000
Disposition ur underhållsfond	1 320 922	426 542
Resultat efter underhållspåverkan	-24 655	-373 389

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	32 850 000	32 850 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 850 000	32 850 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 441 032	-10 100 622
Årets avskrivningar	-340 410	-340 410
Utgående avskrivningar	-10 781 442	-10 441 032
Bokfört värde byggnader	22 068 558	22 408 968
Bokfört värde mark	624 000	624 000
Bokfört värde byggnader och mark	22 692 558	23 032 968
Taxeringsvärde för Krokslätt 178:1		
Byggnad - bostäder	76 000 000	63 000 000
	76 000 000	63 000 000
Mark - bostäder	89 000 000	84 000 000
	89 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde totalt	165 000 000	147 000 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	36 988 000	36 988 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	8 709	8 709
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 709	8 709
Ingående avskrivningar	-8 709	-8 709
Utgående avskrivningar	-8 709	-8 709
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	73	5 368
	73	5 368
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 441 478	796 402
Skattekonto	14 955	13 571
	1 456 433	809 973
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	150 126	149 177
Upplupna intäkter	1 250	449
	151 376	149 626

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-01-30	2023-04-30	3 mån	1,50%	600 000
					600 000
Fastränteplacering				600 000	2 600 000
				600 000	2 600 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	309210	0,78%	2024-12-01	4 513 000	0
Stadshypotek	314669	3,35%	2023-03-29	3 550 000	400 000
Stadshypotek	470901	1,09%	2026-12-30	6 600 000	500 000
				14 663 000	900 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					900 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					3 150 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					4 050 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 613 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 163 000
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				3 214	3 445
Övriga upplupna kostnader				313 498	564 933
Förutbetalda hyror och avgifter				409 831	370 304
				726 543	938 682

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg

Karin Fryk

Lars Andersson

Leif-Jöran Olsson

Peter Urbanson Rydin

Saga Lindström

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carl Olsson
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Otnaren 1938 i Göteborg, org.nr. 757200-9004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Otnaren 1938 i Göteborg för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är beroende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Otnaren 1938 i Göteborg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl Olsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Otnaren 1938 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF-JÖRAN OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 08:05:38



SAGA LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 10:22:21



KARIN FRYK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 17:54:38



PETER URBANSON RYDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 18:31:16



LARS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 14:29:50



CARL OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 08:01:12



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 09:56:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Otnaren 1938 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 07:46:58



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 09:56:44

