



ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Brf Otterhällan i Göteborg



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA



ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.



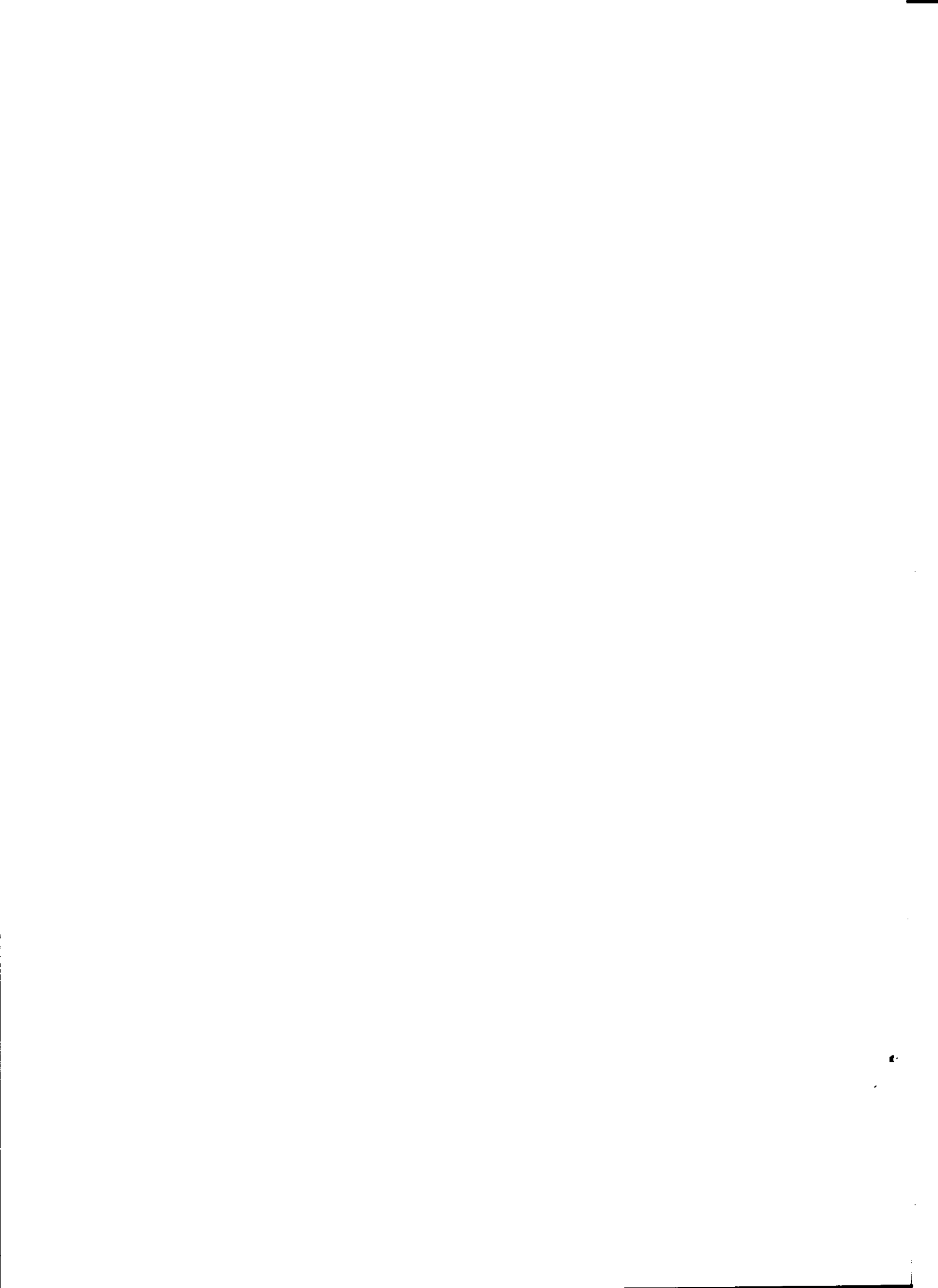
Org Nr: 716409-4828

Styrelsen för
Hsb Brf Otterhällan i Göteborg

Org.nr: 716409-4828

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för
HSB Bostadsrättsförening Otterhällan i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Otterhällan i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

De som bäst utformar, vårdar och förvaltar ett bostadsområde, är de som själva äger och lever i bostäderna. Vi i styrelsen vill kalla detta för Det goda boendet, vilket är en kombination av goda bostäder, välskötta hus, trygg ekonomi och god boendegemenskap. Detta anser styrelsen bör vara föreningens mål och vision för föreningens verksamhet.

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Inom Vallgraven 62:12. Byggnaden innehåller 110 lägenheter samt föreningslokal. Lägenhetsytan omfattar 7800 kvm.

Tomtmarken som byggnaden står på är upplåten med tomträtt av markägaren Göteborgs kommun. För detta måste föreningen betala en avgift till kommunen (tomträttsavgäld). Brf Otterhällan har haft fyra tioåriga avtal med kommunen sedan 1980. Kommunens avgäldsnivå har under de senaste åren stigit kraftigt jämfört med den allmänna prisutvecklingen, särskilt sedan 2013 då den reala räntan stabiliserats på en nivå om 0 % eller därunder. Kommunen kräver 2 % ränta, ett uttag som överskrider alla seriösa bedömningar om den reala räntan nu och under överskådlig framtid. Det är mot denna bakgrund som Brf Otterhällan via enhälliga stämmobeslut låtit pröva kommunens förslag till ny tomträttsavgäld, en höjning från 600 tkr till 1860 tkr. Vi förlorade i första instans, Mark och Miljödomstolen i Vänersborg. Men efter överklagan, också det via enhälligt stämmobeslut, har Brf Otterhällan beviljats prövningstillstånd i nästa instans, Mark- och Miljööverdomstolen. I slutet av augusti har vi ännu inte fått besked när prövning skall äga rum. Samtidigt har frågan om friköp kommit upp inom kommunen. Föreningen följer utvecklingen och vi hoppas på ett beslut som gör det möjligt för oss att friköpa tomten till en rimlig kostnad.

I källarplan finns garage med 44 platser. I fastigheten finns också tvättstuga med sex tvättmaskiner samt mangelrum med kallmangel. Föreningen har miljöanpassat sin sopsortering.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Norra Liden 25-35.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

U

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2019-07-01 med 3 % och uppgår därefter i genomsnitt till 786 kr/m². En höjning har också skett med 2 % från 2020-07-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 802 kr/kvm.

Under året 2019/2020 har ett omfattande målningsarbete utförts vad gäller byggnadens tak.

Underhållsplanen som sträcker sig 30 år framåt i tiden går regelbundet igenom för att stämma av planerade och genomförda åtgärder.

Under året har sedvanliga reparationer och målningsarbeten gjorts. Därutöver har portiken dekorerats med väggmålningar bestående av djur- och naturmotiv. Konstverken har utförts av Christofer Sagie.

Det har inte gjorts några investeringar under året.

Övriga händelser under verksamhetsåret

Den andra advent anordnades en uppskattad adventskonsert med gruppen Isolde. På valborgsmässoafton bjöd Göteborgs Domkyrkokör på skön musik på gården.

Framtiden

Ytan utomhus, som utgör tak till garaget, är i behov av omläggning. Balkong- och fönsterbyte planeras också ske under de närmaste åren.

Styrelsen arbetar med underhållet i enlighet med en antagen underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt i tiden. I denna plan har lagts in alla förväntade underhållsåtgärder med beräknade kostnader. Avsättningen till fonden för yttre underhåll grundas på denna plan.

Uppenbart är att fastigheten står inför mer omfattande underhållsarbeten än tidigare på grund av ålder. Medel för detta underhåll är inkluderad i avgiften. Vidare är osäkerheten stor när det gäller tomträttsavgälden – nuvarande avtal har löpt ut 2019 – och avgälden har hittills baserats på det taxerade markvärdet.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25/11 2019. I stämman deltog 32 medlemmar och tre medlemmar företrädde via fullmakt.

En extra stämma skedde 7/1 2020 och då deltog 29 medlemmar och en företrädde via fullmakt. Ärende på extrastämman gällde beslut om att överklaga Mark- och miljödomstolens dom angående tomträten.

Föreningen hade vid årets början 153 medlemmar och vid årets slut 150 medlemmar.

Under året har 9 lägenheter överlåtits.

Ck

Styrelsens sammansättning under året har varit.

Johan Weström	ordförande
Svante Leijon	vice ordförande
Lars-Erik Persson	sekreterare
Albin Vadenbo	sekreterare till stämman
Maria Lindqvist	ledamot
Jan Kaaling	ledamot
Towe Nilsson	ledamot
Martin Hellman	ledamot
Caroline Almén	ledamot
Olof Westerlin	ledamot t.o.m. 31 okt 2019
Bengt Kjellgren	utsedd av HSB Göteborg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Johan Weström, Jan Kaaling, Towe Nilsson, Caroline Almén och Martin Hellman.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare, två i förening, har varit Johan Weström, Svante Leijon, Lars-Erik Persson och Maria Lindqvist.

Revisorer har varit Birger Edegran med Lennart Jagemar som suppleant, båda valda av föreningen, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB:s Riksförbund.

Föreningens representant i HSB Göteborgs fullmäktige har varit Johan Weström.

Till valberedning valdes vid stämman Anton Wall, sammankallande, och Hans Pettersson.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning, tkr	6 208	6 044	6 034	6 033	5 806
Resultat efter finansiella poster, tkr	223	1 884	2 004	3 069	-1 575
Balansomslutning, tkr	30 194	30 060	28 215	26 723	27 123
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	786	763	763	763	734
Underhållsfond, tkr	4 472	3 654	1 839	0	2 900
Soliditet i %	32	31	27	21	32
Belåningsgrad %					
låneskuld/tax.värde	7	7	9	8	8
Belåning kr/m ²	2 448	2 467	2 486	2 511	2 151
Räntekostnad kr/ m ²	23	21	24	40	40
Avsättning und.fond kr/ m ²	256	256	256	205	218

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 539 000	0	0	4 539 000
Fond för yttre underhåll	3 653 756		818 259	4 472 015
S:a bundet eget kapital	8 192 756	0	818 259	9 011 015
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-707 905	1 884 322	-818 259	358 158
Årets resultat	1 884 322	-1 884 322	222 622	222 622
S:a ansamlad vinst	1 176 417	0	-595 637	580 780
S:a eget kapital	9 369 174	0	222 622	9 591 796

*Under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 2 000 000 kr samt disposition ur med 1 181 741 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt stadgarna som antogs 2015 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	358 158
Årets resultat	<u>222 622</u>
Summa överskott	580 780

Styrelsen föreslår följande disposition:

- att till balanserat resultat föra: 580 780 kr

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Q



Hsb Brf Otterhällan i Göteborg

		2019-07-01	2018-07-01
		2020-06-30	2019-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 207 766	6 043 524
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 650	14 347
Summa rörelseintäkter		6 210 416	6 057 871
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 367 479	-2 790 261
Underhållskostnader	Not 4	-1 181 741	-184 962
Övriga externa kostnader	Not 5	-744 287	-530 042
Personalkostnader	Not 6	-209 176	-201 158
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-303 603	-303 603
Summa rörelsekostnader		-5 806 286	-4 010 026
Rörelseresultat		404 130	2 047 845
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	787	982
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-182 295	-164 505
Summa finansiella poster		-181 508	-163 523
Årets resultat	Not 10	222 622	1 884 322

OK

**Hsb Brf Otterhällan i Göteborg**

Balansräkning		2020-06-30	2019-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	23 856 805	24 158 790
Inventarier	Not 12	0	1 618
		<u>23 856 805</u>	<u>24 160 408</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		23 857 305	24 160 908
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	3 871	0
Övriga fordringar	Not 15	5 902 881	5 544 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	421 958	343 627
		<u>6 328 710</u>	<u>5 888 398</u>
Kassa och bank		8 333	11 014
Summa omsättningstillgångar		6 337 043	5 899 412
Summa tillgångar		30 194 348	30 060 320

**Hsb Brf Otterhällan i Göteborg**

Balansräkning	2020-06-30	2019-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 539 000	4 539 000
Underhållsfond	4 472 015	3 653 756
	<u>9 011 015</u>	<u>8 192 756</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	358 158	-707 905
Årets resultat	222 622	1 884 322
	<u>580 780</u>	<u>1 176 417</u>
Summa eget kapital	9 591 796	9 369 174
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 18 944 875	19 129 875
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 152 000	111 750
Leverantörsskulder	575 387	333 499
Skatteskulder	8 697	5 419
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 314 603	343 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 606 990	767 341
	<u>1 657 677</u>	<u>1 561 271</u>
Summa skulder	20 602 552	20 691 146
Summa Eget kapital och skulder	30 194 348	30 060 320

G



Hsb Brf Otterhällan i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 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 120 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt 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 sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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 21,4 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 7 747 654 kr (7 747 654 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.

Som meddelats på annan plats i förvaltningsberättelsen har kommunen stämt oss för att vi inte accepterat deras bud till nytt tomträttsavtal. Deras bud skulle på 10 år medföra en kostnad för föreningen på 12,6 mkr - skillnaden mellan kommunens bud och vårt motbud oförändrad tomträttsavgäld. Advokatkostnader för detta ärende har fram till 30.6.2020 belupit sig till 828 020 kr. Ytterligare kostnader kan tillkomma innan ärendet är avgjort. Emellertid har vårt försäkringsbolag Moderna Försäkringar beviljat rättsskydd så nettobeloppet torde inte stiga. Om vi skulle förlora målet kommer det högre avgäldsbeloppet att gälla från början av februari 2019.

ek



Hsb Brf Otterhällan i Göteborg

Noter	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 134 628	5 955 960
Hyror	70 908	86 364
Övriga intäkter	2 230	1 200
	6 207 766	6 043 524
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	2 650	14 347
Not 3 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	606 625	564 311
Reparationer	578 398	241 042
El	100 953	127 278
Uppvärmning	535 438	598 281
Vatten	174 733	97 805
Sophämtning	158 425	162 389
Övriga avgifter	85 566	83 660
Förvaltningsarvoden	388 187	212 191
Tomträttsavgäld	640 786	600 000
Övriga driftkostnader	98 368	103 304
	3 367 479	2 790 261
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad utvändigt	1 181 741	184 962
	1 181 741	184 962
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	163 170	157 450
Medlemsavgifter	43 400	41 900
Övriga externa kostnader	537 717	330 692
<i>Varav advokatkostnader hänförliga till tomträttsprocessen</i>	<i>517 453</i>	<i>310 567</i>
	744 287	530 042
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	84 296	77 510
Sammanträdesersättningar	60 200	58 300
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	18 600	17 800
Sociala kostnader	41 080	42 548
	209 176	201 158
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	301 985	301 985
Inventarier	1 618	1 618
	303 603	303 603
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	787	982
	787	982
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	180 292	163 382
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	153
Övriga finansiella kostnader	2 003	970
	182 295	164 505
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	222 622	1 884 322
Avsättning till underhållsfond	-2 000 000	-2 000 000
Disposition ur underhållsfond	1 181 741	184 962
Resultat efter underhållspåverkan	-595 637	69 284

et



Hsb Brf Otterhällan i Göteborg

Noter	2020-06-30	2019-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	30 031 395	30 031 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 031 395	30 031 395
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 872 605	-5 570 620
Årets avskrivningar	-301 985	-301 985
Utgående avskrivningar	-6 174 590	-5 872 605
Bokfört värde byggnader	23 856 805	24 158 790
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	23 856 805	24 158 790
Taxeringsvärde för Inom Vallgraven 62:12		
Byggnad - bostäder	100 000 000	100 000 000
Byggnad - lokaler	598 000	598 000
	100 598 000	100 598 000
Mark - bostäder	159 000 000	159 000 000
	159 000 000	159 000 000
Taxeringsvärde totalt	259 598 000	259 598 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	108 010	108 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 010	108 010
Ingående avskrivningar	-106 392	-104 774
Årets avskrivningar	-1 618	-1 618
Utgående avskrivningar	-108 010	-106 392
Bokfört värde	0	1 618
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500



Hsb Brf Otterhällan i Göteborg

Noter	2020-06-30	2019-06-30			
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	3 871	0			
	3 871	0			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	5 788 295	5 505 196			
Skattekonto	47 069	39 575			
Övrigt	67 517	0			
	5 902 881	5 544 771			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	421 958	343 627			
	421 958	343 627			
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Länenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea	39788777619	1,15%	2021-05-12	2 813 000	29 000
Nordea	39788923100	0,86%	2020-09-11	2 674 375	27 500
Nordea	39788926967	0,61%	2022-07-20	4 271 500	44 000
Nordea	39788928064	1,08%	2020-10-09	2 670 000	27 500
Nordea	39788965458	0,89%	2021-05-12	4 400 000	0
Stadshypotek	390229	1,13%	2020-12-01	2 268 000	24 000
				19 096 875	152 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 944 875
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 336 875
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				29 738 000	29 738 000
Varav frigjorda				8 231 000	8 231 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				152 000	111 750
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				24 294	26 640
Arbetsgivaravgifter				18 948	23 969
Inre fond				269 691	284 673
Övriga kortfristiga skulder				1 670	7 980
				314 603	343 262



Hsb Brf Otterhällan i Göteborg

Noter

2020-06-30

2019-06-30

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader
 Övriga upplupna kostnader
 Förutbetalda hyror och avgifter

19 579

17 453

78 584

235 031

508 827

514 857

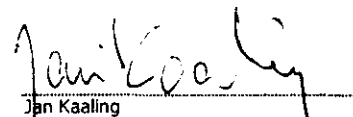
606 990**767 341**

ca

Göteborg 14/10 2020


 Bengt Kjellgren

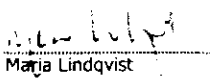

 Caroline Almen

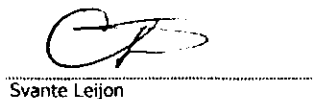

 Jan Kaaling

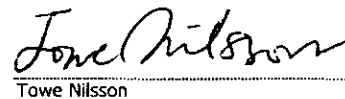

 Johan Weström


 Martin Hellman

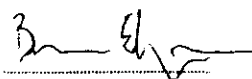

 Lars-Erik Persson


 Marja Lindqvist

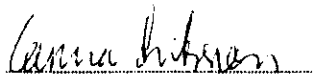

 Svante Leijon


 Towe Nilsson

Vår revisionsberättelse har 2020-11-15 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Birger Edegran

Av föreningen vald revisor


 Carina Eriksson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Otterhällan i Göteborg, org.nr. 716409-4828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Otterhällan i Göteborg för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 Brf Otterhällan i Göteborg för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisions sed 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:

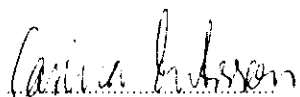
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 revisions sed 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 revisions sed 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.

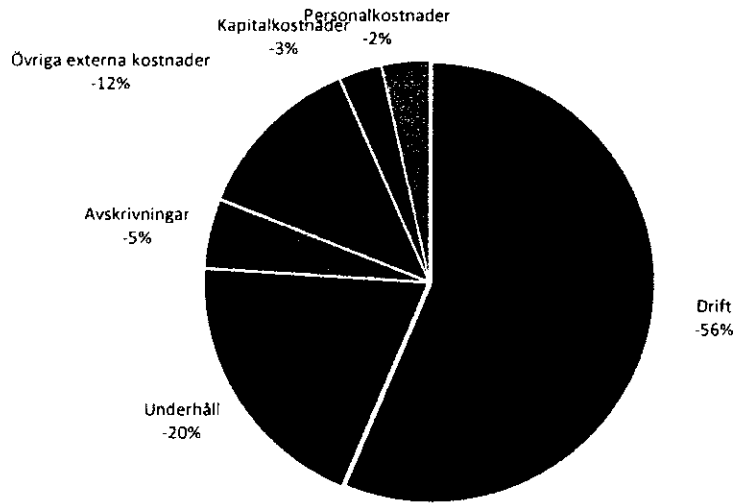
Göteborg den 14/10 2020


Carina Eriksson 2020-10-15
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

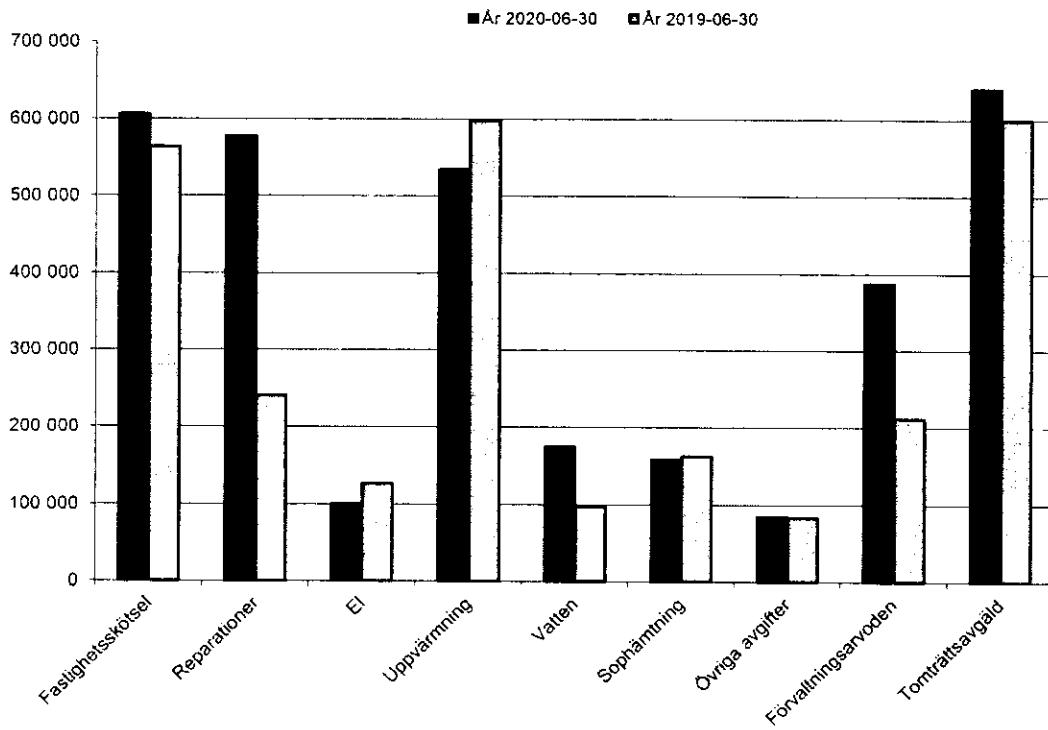

Birger Edegran
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.



HSB – där möjligheterna bor