

HSB Brf Otnaren 1938 i Göteborg Org. Nr. 757200-9004

**Styrelsen för  
HSB Brf Otnaren 1938  
i Göteborg**

Org. nr: 757200-9004

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2020.01.01-2020.12.31**

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

för  
**HSB Bostadsrättsförening Otnaren 1938 i Göteborg**

### **ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN**

Bostadsrättsföreningen HSB brf Otnaren 1938 är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen äger fastigheten 178:1 Krokslätt i Johanneberg, Göteborg. Det finns i denna fastighet sammanlagt 117 st lägenheter, diverse förråd, ett styrelserum samt en föreningslokal.

Totala lägenhetsytan är 5 345kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Eklandagatan 52 A-E, 54 A-E samt 56 A-E.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Föreningens 117 st bostäder fördelar sig enligt följande:

109 st 2 r o k
8 st 3 r o k

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Under räkenskapsåret behölls avgifterna oförändrade och uppgår i genomsnitt till 732 kr/m<sup>2</sup>. Däremot tillkommer en avgift för bredband, digital-tv och ip-telefoni till Com Hem på 190 kr per månad och lägenhet.

Avgiften behölls oförändrad 2020 och kommer även vara oförändrad 2021. Föreningen har gjort amorteringar av ett bundet lån under 2020. Amorteringen har juni 2016-2019 varit 300 000 kr per kvartal (årsbasis 1.2 miljoner). Amorteringen under 2020 var 900 000 kr.

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 kommunicerats mellan entreprenören, styrelsen, HSB Göteborg och en anlitaad jurist.

Under året har följande planerat underhåll gjorts:

Under året har bland annat följande reparationer gjorts:  
Lagning av armaturer, tvättmaskiner, torktumlare samt byte av låskolvar.

W

Under året har följande investeringar gjorts:  
Inga.

De senaste åren har föreningen utfört följande större underhållsåtgärder:

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, uppfräschning av entréer, översyn av yttertak
2016	Byte av samtliga termostater i fastigheten
2018	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

### **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 promenad-avstånd bort.

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

Föreningen har tillsammans med HSB upprättat en underhållsplan för fastigheten. 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. W

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4/6 2020. I stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar (varav 4 poströster) samt HSB:s representant.

Föreningen hade vid årets början 182 medlemmar samt vid årets slut 185 medlemmar.

Under året har 15 lägenheter överlåtits.

Avsägelser har varit 0 st.

Styrelsens sammansättning har under året varit

Olsson, Leif-Jöran	ordförande
Andersson, Lars	ledamot
Andreasson, Johanna	ledamot
Brorström, Rebecca	av HSB Göteborg utsedd ledamot
Cruce, Gustav	ledamot (-4/6)
Fryk, Karin	ledamot
Millberg, Malin	ledamot (-1/9)
Nilsson, Simon	ledamot (-1/8)
Rydin, Peter	ledamot
von Rosen Michael,	ledamot (4/6-)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Karin Fryk. Johanna Andreasson utträdde 1/3-2021. Övriga är valda till 2022.

Styrelsen har under året haft 12 ordinarie sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Andersson, Simon Nilsson/Johanna Andreasson, Leif-Jöran Olsson och Gustav Cruce/Malin Millberg, två i förening.

Revisorer har varit Carl Olsson med Moa Svantesson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit ordförande med övriga ordinarie ledamöter som suppleanter, vald av stämman.

Valberedning har varit Ellinor Borén och Anna Havel fram till stämman. Valda av stämman Fredrik Möller och Richard Huber (frånträdde 1/9).

W

### FLERÅRSÖVERSIKT

Tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 179	4 179	4 181	4 179	4 181
Resultat och finansiella poster	1 043	1 122	1 004	678	597
Balansomslutning	27 242	27 967	27 797	27 884	28 371
Årsavgifter för bostäder kr per kvm.	732	732	732	732	732
Underhållsfond	5 957	5 313	4 520	3 976	3 453
Soliditet	36%	31%	28%	24%	21%
Belåningsgrad					
låneskuld/taxeringsvärde	11%	12%	16%	17%	17%
Belåning kr/m <sup>2</sup>	3 080	3 248	3 604	3 828	4 053
Räntekostnad kr/m <sup>2</sup>	26	55	60	121	112
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	150	150	150	140	140

### FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	155 880	0	0	155 880
Fond för yttre underhåll	5 313 111	0	643 589	5 956 700
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 468 991</b>	<b>0</b>	<b>643 589</b>	<b>6 112 580</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 187 098	1 122 421	-643 589	2 665 930
Årets resultat	1 122 421	-1 122 421	1 042 619	1 042 619
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>3 309 519</b>	<b>0</b>	<b>399 030</b>	<b>3 708 549</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 778 510</b>	<b>0</b>	<b>1 042 619</b>	<b>9 821 129</b>

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 800 000 kronor samtidigt som disposition ur underhållsfond gjorts med 156 411 kronor

W

## RESULTATDISPOSITION

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.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2019 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämman förfogande belopp står följande belopp i kronor;

Balanserat resultat	2 665 930
Årets resultat	<u>1 042 619</u>
	3 708 549

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>3 708 549</u>
	3 708 549

h



## HSB Brf Ottnaren 1938 i Göteborg

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 179 396	4 179 396
Övriga rörelseintäkter	Not 2	51 259	523
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 230 655</b>	<b>4 179 919</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 143 435	-2 063 054
Underhållskostnader	Not 4	-156 411	-6 838
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 050	-220 078
Personalkostnader	Not 6	-197 998	-139 274
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-340 410	-340 410
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 052 304</b>	<b>-2 769 654</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 178 351</b>	<b>1 410 265</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 351	5 119
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-141 083	-292 963
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-135 732</b>	<b>-287 844</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>1 042 619</b>	<b>1 122 421</b>



## HSB Brf Otnaren 1938 i Göteborg

## Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 23 373 378 23 713 788

Inventarier

Not 12 0 0

23 373 378 23 713 788

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

**23 373 878 23 714 288**

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 74 3 563

Övriga fordringar

Not 15 1 122 851 1 509 304

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 145 642 139 378

1 268 567 1 652 245

Kortfristiga placeringar

Not 17 2 600 000 2 600 000

Summa omsättningstillgångar

**3 868 567 4 252 245****Summa tillgångar****27 242 445 27 966 533**





## HSB Brf Ottaren 1938 i Göteborg

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	155 880	155 880
Underhållsfond	5 956 700	5 313 111
	<u>6 112 580</u>	<u>5 468 991</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 665 930	2 187 098
Årets resultat	1 042 619	1 122 421
	<u>3 708 549</u>	<u>3 309 519</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 821 129</b>	<b>8 778 510</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 4 513 000	16 463 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 950 000	900 000
Leverantörsskulder	181 614	1 153 032
Skatteskulder	9 464	5 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 767 238	666 015
	<u>12 908 316</u>	<u>2 725 023</u>
<b>Summa skulder</b>	<b>17 421 316</b>	<b>19 188 023</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>27 242 445</b>	<b>27 966 533</b>



## HSB Brf Ottnaren 1938 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 BFNAR 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 100 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 baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och inspråktagande 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 21,4 % 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.

W



## HSB Brf Otnaren 1938 i Göteborg

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	3 911 784	3 911 784
	Avgifter bredband/kabeltv	266 760	266 760
	Övriga intäkter	852	852
		<b>4 179 396</b>	<b>4 179 396</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	45 890	523
	Övriga intäkter	5 369	523
		<b>51 259</b>	<b>1 046</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	280 492	390 173
	Reparationer	292 570	104 391
	El	82 158	103 123
	Uppvärmning	460 688	495 614
	Vatten	239 207	224 067
	Sophämtning	141 108	149 696
	Övriga avgifter (försäkring, kabelTv)	41 192	39 220
	Bredband/kabelTv	268 604	268 586
	Förvaltningsarvoden	168 179	162 095
	Övriga driftskostnader	169 237	126 089
		<b>2 143 435</b>	<b>2 063 054</b>
<b>Not 4</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
	VVS	2 500	6 838
	Byggnad utvändigt	153 911	0
		<b>156 411</b>	<b>6 838</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Fastighetsskatt	167 193	161 109
	Medlemsavgifter	44 100	41 100
	Övriga externa kostnader	2 757	17 869
		<b>214 050</b>	<b>220 078</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	37 296	42 094
	Sammanträdesersättningar	26 700	22 200
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	85 600	41 599
	Sociala kostnader	46 402	31 381
		<b>197 998</b>	<b>139 274</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	340 410	340 410
		<b>340 410</b>	<b>340 410</b>
<b>Not 8</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Övriga ränteintäkter	5 351	5 119
		<b>5 351</b>	<b>5 119</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	140 883	292 213
	Övriga finansiella kostnader	200	750
		<b>141 083</b>	<b>292 963</b>
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>1 042 619</b>	<b>1 122 421</b>
	Avsättning till underhållsfond	-800 000	-800 000
	Disposition ur underhållsfond	156 411	6 838
	Resultat efter underhållspåverkan	<b>399 030</b>	<b>329 259</b>



## HSB Brf Otnaren 1938 i Göteborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	32 850 000	32 850 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>32 850 000</u>	<u>32 850 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 760 212	-9 419 802
Årets avskrivningar	<u>-340 410</u>	<u>-340 410</u>
Utgående avskrivningar	<u>-10 100 622</u>	<u>-9 760 212</u>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>22 749 378</b>	<b>23 089 788</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>624 000</b>	<b>624 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>23 373 378</b>	<b>23 713 788</b>
Taxeringsvärde för Krokslätt 178:1		
Byggnad - bostäder	<u>63 000 000</u>	<u>63 000 000</u>
	<u>63 000 000</u>	<u>63 000 000</u>
Mark - bostäder	<u>84 000 000</u>	<u>84 000 000</u>
	<u>84 000 000</u>	<u>84 000 000</u>
Taxeringsvärde totalt	147 000 000	147 000 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	36 988 000	36 988 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	8 709	8 709
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>8 709</u>	<u>8 709</u>
Ingående avskrivningar	-8 709	-8 709
Utgående avskrivningar	<u>-8 709</u>	<u>-8 709</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

**HSB Brf Öttnaren 1938 i Göteborg**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 14 Kundfordringar</b>		
Hyres och avgiftsfordringar	74	3 563
	<u>74</u>	<u>3 563</u>

<b>Not 15 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 114 159	1 508 744
Skattekonto	8 692	560
	<u>1 122 851</u>	<u>1 509 304</u>

<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	145 209	138 939
Upplupna intäkter	433	439
	<u>145 642</u>	<u>139 378</u>

**Not 17 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2020-10-31	2021-01-31	3 mån	0,20%	600 000
HSB Göteborg HSB	2021-02-28	2021-05-28	3 mån	0,20%	1 400 000
HSB Göteborg HSB	2020-12-31	2021-03-31	3 mån	0,20%	600 000
					<u>2 600 000</u>

Fastränteplacering	2 600 000	2 600 000
	<u>2 600 000</u>	<u>2 600 000</u>

**Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	29958106	0,91%	2021-12-28	7 100 000	0
Stadshypotek	309210	0,78%	2024-12-01	4 513 000	0
Stadshypotek	314669	0,75%	2021-03-29	4 850 000	900 000
				<u>16 463 000</u>	<u>900 000</u>

Nästa års amortering beräknas uppgå till	900 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	11 050 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	<u>11 950 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 513 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 11 963 000



## HSB Brf Ottaren 1938 i Göteborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	5 286	6 097
Ovriga upplupna kostnader	383 679	300 196
Förutbetalda hyror och avgifter	378 273	359 722
	<b>767 238</b>	<b>666 015</b>

Göteborg 26/4 2021  
.....  
Johanna Andreasson  
.....  
Karin Fryk  
.....  
Lars Andersson  
.....  
Leif-Jöran Olsson  
.....  
Michael von Rosen  
.....  
Peter Urbanson Rydin  
.....  
Rebecca BrorströmVår revisionsberättelse har 4/5-21 avgivits beträffande denna årsredovisning  
.....  
Carl Olsson

Av föreningen vald revisor

  
.....  
Magnus Emilsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Otnaren 1938 i Göteborg för räkenskapsåret 2020.

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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

### 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 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 Brf Ottbaren 1938 i Göteborg för räkenskapsåret 2020 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 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 den 4 / 5 2021

  
Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Carl Olsson  
Av föreningen vald revisor



## **MÅL OCH VISIONER**

Bostadsrättsföreningen Ottnarens mål är att utveckla ”det goda boendet” där god grannsämja 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 funktisarkitektur 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 Com Hem gällande bredband, digital-tv och ip-telefoni. Fastighetsskötsel, städning samt trädgårdsskötsel utfördes under större delen av året av personal från SAMHALL. Från årsskiftet tar Bredablick förvaltning över. Föreningen har ett avtal med Securitas vid akuta ärenden utanför fastighetsskötarens arbetstid.