



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 121 kr/kvm	 Investeringsbehov 284 kr/kvm	 Skuldsättning 6 583 kr/kvm
 Räntekänslighet 8 %	 Energikostnad 87 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 805 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Olseröd i Kungälv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
121 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet är tillfredsställande med hänvisning till styrelsens erfarenhet från tidigare år och med tanke på att vi har precis avslutat en stor ventilations renovering samt att vi kommer att starta en uppdatering av våra hissar.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
284 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en underhållsplan. Våra fastigheter är nu 34 år gamla vilket kräver en del underhåll.

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 583 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen amorterar av lånen årligen då skuldsättningen bedöms vara låg och därmed tillfredsställande handlingsutrymme ändå kan anses finnas för nya lån.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
8 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är normalt enligt riktvärdena, men styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna, dels med olika bindningstider för att minska känsligheten.

NYCKELTAL



Energikostnad
87 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och kostnaden är svår att påverka.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen har ingen tomträtt. Vi äger vår mark.

NYCKELTAL



Årsavgift
805 kr/kvm

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
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att årsavgifterna väl täcker föreningens behov och övrigt underhållsbehov nästa år.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Olseröd i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 716444-1185 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungälv kommun:

Fastighet	Nybyggnadsår byggnad
Olsheden 1	1989
Extra P-Plats	1989
Totalt 2 objekt	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförskringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5790
15	p-platser	0
Totalt 85 objekt		5790

Föreningens lägenheter fördelas på: 37 st 2 rok, 13 st 3 rok, 20 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Plogarp	Ordförande
Reza Gavgani	Ledamot
Helen Samuel	Ledamot
Mikael Åberg	Ledamot
Mikael Ala-Katara	HSB Ledamot
Jennie Åhman	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helena Samuel, Reza Gavgani och Jennie Åhman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av Anders Plogarp, Reza Gavvani och Mikael Åberg.

Revisorer har varit: Maritha Söderström med Tobias Olbers som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Tommy Larsson (sammankallande) och Inga -Lill Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-12.

Budgeten ser bra ut, men vi ser ökade priser på de flesta poster. Vi har under 2023 påbörjat och genomfört två större projekt. Vi har påbörjat byte av ventilationsaggregat i samtliga lägenheter, 70 stycken. Det ska vara klart i mars 2024. Vi har genomfört trapphusmålning i våra höghus under 2023.

Föreningen har under året tagit upp 2 st nya lån.

Efter genomgång med vår ekonom på HSB angående budget för 2024 har styrelsen beslutat, med stöd av HSBs underlag, höja årsavgiften för 2024 med 15%.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022 - 2023	Utebelysning
2022	Porttelefoner
2022	Vattenburna värmesystem
2023-2024	Byte av ventilationsaggregat i samtliga lägenheter

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

Årtal	Ändamål
2023 - 2024	ventilationssystem
2023	Måla trappuppgångar
2023 - 2024	Uppgradera Hissar

2024 har vi två större projekt som ska påbörjas. Vi ska uppgradera klart vårt ventilationssystem samt uppdatera våra hissar då det börjar bli svårt att få tag i delar till dem.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 100 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 98.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	121	246	249	313	366
Skuldsättning, kr/kvm	6 583	6 279	6 333	6 390	6 789
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 583	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	87	83	75	66	61
Årsavgifter, kr/kvm	805	768	768	768	768
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	819	844	784	781	795
Nettoomsättning, tkr	4 720	4 510	4 511	4 510	4 504
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 803	700	544	1 086	1 255
Soliditet, %	13	19	19	18	16

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

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under

räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

I föreningens årsavgift 2023 ingår även informationsöverföring.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen har i år utfört underhåll på fastigheten vilket har påverkat resultatet. Kassaflödet är därför i år negativt men föreningen har en

5 årig budget prognos där man följer upp resultatet löpande. I prognosen ligger det avgiftshöjningar som man löpande ser över.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 550 997	0	0	4 550 997
Underhållsfond, kr	2 105 946	0	-2 105 946	0
S:a bundet eget kapital, kr	6 656 943	0	-2 105 946	4 550 997
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 486 390	699 863	2 105 946	5 292 199
Årets resultat, kr	699 863	-699 863	-3 803 074	-3 803 074
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 186 253	0	-1 697 128	1 489 125
S:a eget kapital, kr	9 843 196	0	-3 803 074	6 040 122

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 205 946 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	3 186 253
Årets resultat, kr	-3 803 074
Reservation till underhållsfond, kr	-1 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 205 946
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 489 125

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 489 125
------------------------------------	------------------

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 720 258	4 510 266
Övriga rörelseintäkter	Not 2	22 576	378 462
Summa rörelseintäkter		4 742 834	4 888 728
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 508 734	-2 323 509
Underhållskostnader	Not 4	-4 011 257	-230 711
Övriga externa kostnader	Not 5	-303 731	-294 938
Personalkostnader	Not 6	-172 404	-171 364
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-495 267	-495 267
Summa rörelsekostnader		-7 491 392	-3 515 789
Rörelseresultat		-2 748 558	1 372 939
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 446	11 918
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 069 962	-684 994
Summa finansiella poster		-1 054 517	-673 076
Årets resultat	Not 10	-3 803 074	699 863

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	42 004 258	42 495 002
Inventarier	Not 12	9 044	13 567
		<u>42 013 302</u>	<u>42 508 569</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		42 013 802	42 509 069
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	11 253	0
Övriga fordringar	Not 15	4 294 725	2 194 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	181 307	179 334
		<u>4 487 285</u>	<u>2 373 649</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	0	2 800 000
Kassa och bank		0	59 460
Summa omsättningstillgångar		4 487 285	5 233 110
Summa tillgångar		46 501 087	47 742 179

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 550 997	4 550 997
Underhållsfond	0	2 105 946
	<u>4 550 997</u>	<u>6 656 943</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 292 199	2 486 390
Årets resultat	-3 803 074	699 863
	<u>1 489 125</u>	<u>3 186 253</u>
Summa eget kapital	6 040 122	9 843 196
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 16 739 218	14 631 326
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	21 377 576	21 721 468
Leverantörsskulder	403 586	461 690
Skatteskulder	19 736	15 124
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 534 130	501 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 386 718	567 746
	<u>23 721 746</u>	<u>23 267 656</u>
Summa skulder	40 460 965	37 898 983
Summa Eget kapital och skulder	46 501 087	47 742 179

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 803 074	699 863
Avskrivningar	495 267	495 267
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-3 307 807	1 195 130
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 547	-28 141
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	797 982	136 615
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 529 372	1 303 604
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 764 000	-314 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 764 000	-314 000
Årets kassaflöde	-765 372	-4 733 396
Likvida medel vid årets början	5 038 331	4 048 727
Likvida medel vid årets slut	4 272 959	5 038 331

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år och 20 år för ombyggnader.

Invetnarier

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

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	18 510 633 kr
Förändring jämfört med föregående år	18 510 633 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 565 454	4 449 552
Hyror	35 825	34 700
Elintäkter	0	-4 259
Årsavgift internet	97 650	0
Övriga intäkter	21 329	30 273
	4 720 258	4 510 266
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	22 576	378 462
*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning	0	372 140
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	280 743	182 798
Reparationer	1 047 238	1 086 061
El	82 148	70 336
Vatten	419 595	408 485
Sophämtning	167 666	141 210
Övriga avgifter	194 855	157 827
Förvaltningsarvoden	215 217	195 735
Övriga driftskostnader	101 271	81 057
	2 508 734	2 323 509
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	3 657 775	0
VVS	134 811	49 930
Byggnad utvändigt	218 671	180 781
	4 011 257	230 711
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	265 190	253 430
Medlemsavgifter	30 000	30 000
Övriga externa kostnader	8 541	11 508
	303 731	294 938
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	87 500	71 375
Sammanträdesersättningar	26 000	21 500
Revisorsarvode	7 500	0
Löner och andra ersättningar	10 999	41 877
Sociala kostnader	40 405	36 612
	172 404	171 364
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	488 000	488 000
Markanläggningar	2 744	2 744
Inventarier	4 523	4 523
	495 267	495 267
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	15 446	11 918
	15 446	11 918
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 066 486	683 296
Övriga finansiella kostnader	3 476	1 698
	1 069 962	684 994
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-3 803 074	699 863
Avsättning till underhållsfond	-1 100 000	-1 000 000
Disposition ur underhållsfond	3 205 946	230 711
Resultat efter underhållspåverkan	-1 697 128	-69 426

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	56 585 403	56 585 403
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 585 403	56 585 403
Ackumulerade nedskrivningar	-5 723 000	-5 723 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 840 324	-8 352 324
Årets avskrivningar	-488 000	-488 000
Utgående avskrivningar	-9 328 324	-8 840 324
Bokfört värde byggnader	41 534 079	42 022 079
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	54 875	54 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 875	54 875
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 952	-19 208
Årets avskrivningar	-2 744	-2 744
Utgående avskrivningar	-24 696	-21 952
Bokfört värde markanläggningar	30 179	32 923
Bokfört värde mark	440 000	440 000
Bokfört värde byggnader och mark	42 004 258	42 495 002
Taxeringsvärde för Olseheden 1		
Byggnad - bostäder	55 840 000	55 840 000
	55 840 000	55 840 000
Mark - bostäder	26 260 000	26 260 000
	26 260 000	26 260 000
Taxeringsvärde totalt	82 100 000	82 100 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	52 639 000	47 139 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	128 537	128 537
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 537	128 537
Ingående avskrivningar	-114 970	-110 447
Årets avskrivningar	-4 523	-4 523
Utgående avskrivningar	-119 493	-114 970
Bokfört värde	9 044	13 567
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 14 Kundfordringar						
Hyres och avgiftsfordringar		3	0			
Övriga kundfordringar		11 250	0			
		11 253	0			
Not 15 Övriga fordringar						
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		4 272 959	2 178 870			
Skattekonto		21 766	15 445			
		4 294 725	2 194 315			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
Förutbetalda kostnader		181 307	174 278			
Upplupna intäkter		0	5 056			
		181 307	179 334			
Not 17 Kortfristiga placeringar						
	Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
	Fasträntepacering				0	2 800 000
					0	2 800 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	30784561	1,06%	2025-02-14	3 268 750	75 000
	SE-Banken Bolån	40728457	2,12%	2024-01-28	11 362 576	50 000
	Stadshypotek	814107	4,65%	2024-02-29	9 640 000	0
	Stadshypotek	845402	3,90%	2025-03-30	6 965 468	0
	Stadshypotek	854345	3,85%	2028-04-30	4 880 000	100 000
	Stadshypotek	901979	4,26%	2027-10-30	2 000 000	200 000
					38 116 794	425 000
	Nästa års amortering beräknas uppgå till					425 000
	Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					20 952 576
	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					21 377 576
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 739 218
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					35 991 794

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	19 798	15 150
Arbetsgivaravgifter	20 205	15 866
Mervärdesskatt	1 467	1 044
Övriga kortfristiga skulder	492 660	469 569
	534 130	501 628
Ingående värmeskuld	469 369	409 388
Värmeintäkter under året	421 584	421 584
Värmekostnader under året	-398 293	-361 603
Utgående värmeskuld	492 660	469 369
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	84 135	46 729
Övriga upplupna kostnader	820 291	112 889
Förutbetalda hyror och avgifter	482 292	408 128
	1 386 718	567 746

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av Kungälv

Anders Plogarp

Helen Samuel

Jennie Åhman

Mikael Ala-Katara

Mikael Åberg

Reza Gavgani

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

Maritha Söderström
Av föreningen vald revisor

Helin Karam
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Olseröd i Kungälv, org.nr. 716444-1185

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Olseröd i Kungälv för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är förenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 Olseröd i Kungälv för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maritha Söderström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANDERS PLOGARP

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 12:41:39



HELEN SAMUEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 12:35:19



MIKAEL ÅBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 09:03:23



MIKAEL ALA-KATARA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 08:52:21



JENNIE ÅHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 18:21:25



REZA GAVGANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 22:02:06



MARITHA SÖDERSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 13:56:56



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 12:12:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MARITHA SÖDERSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 13:58:08



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 12:13:15

