



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Ottnaren 1938 i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Otnaren 1938 i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9004 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
117	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 345
Totalt 117 objekt		5 345

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Leif-Jöran Olsson	Ordförande
Claes Aurell	Ledamot
Lars Andersson	Ledamot
Karin Fryk	Ledamot
Paulina Ebrin	Ledamot
Saga Lindström	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Andersson och Karin Fryk.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Andersson, Leif-Jöran Olsson och Karin Fryk.

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

Valberedning har varit: Jesper Rosenfeldt (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 2024-09-25.

Fortsatt aktivt arbete med underhållsplanen gör att vi kan fatta informerade beslut. Vi har också ökat vårt sparande till en nivå som ligger närmare de nya rekommendationerna. Vi har försökt att inte vara inflationsdrivande, så därför höjdes avgiften måttligt på grund av ökade kostnadsläget.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har under 2024 varit i fokus. Alldeles för många lägenheter har haft åverkan på sina apparater anslutna till ventilationssystemet eller inte bidragit alls vilket gjort att processen dragit ut i tid in på 2025.

Uppgraderingen av låssystem till gemensamma utrymmen och entrédörrar med blipp-/tagg-system som blev färdigt i februari 2024 har gett ett gott lyft. Det har gett rejält ökad tillgänglighet till t ex föreningens bastu.

Sedan bytet till Bredablick som fastighetsförvaltare januari 2021 har det varit problem med kontroll av genomförandet av regelbundna åtgärder samt ärenden. Kompensationen av trädgårdsarbetet som uteblev under 2022 och 2023 uteblev även under 2024 och tyvärr en hel del av arbetet. Så förhoppningsvis kan den långdragna diskussionen om kompensation för uteblivet arbete avslutas med en rimlig överenskommelse i början av 2025. På grund av dessa problem har föreningen fortsatt ta fram nya offerter från andra bolag även under 2024, endast utbyte av delar av tekniska förvaltningen har dock nått majoritet.

Under året har bland annat följande reparationer gjorts:

Lagning av armaturer, lagning tvättmaskiner, torktumlare samt byte av låskolvar i alla entrédörrar. Byte av elanslutning, vattenmätare och elmätare.

De senaste åren har föreningen utfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
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
2021	Byte av flertal maskiner i tvättstugor
2022	Åtgärdat brandskyddsplattor under balkonger monterade 2014
2023	Låssystem gemensamma utrymmen och entréer
2024	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 promenadavstånd bort.

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

Föreningen har genom avtal 2022 utökat till revision av underhållsplan varje år med stöd av konsult från HSB. Pengar för underhåll avsätts varje år och beräknas per kvadratmeter.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Upprustning och renovering av föreningslokal
2026	Målning fasader, byte av stuprör, utbyte av asfalt samt underhåll av gatsten
2028	Klinker tvättstugor, bastu mm. Byte av elcentraler och kablage.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 188 och under året har det tillkommit 19 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 184.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	264	247	211	145	288
Skuldsättning, kr/kvm	2 743	2 575	2 743	2 912	3 080
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 743	2 575	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	206	180	174	178	146
Årsavgifter, kr/kvm	872	833	732	732	732
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	100	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	903	833	782	799	792
Nettoomsättning, tkr	4 686	4 453	4 179	4 179	4 179
Resultat efter finansiella poster, tkr	63	-208	-536	10	1 043
Soliditet, %	37	38	37	37	36

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

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

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

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 nyckeltal årsavgift ingår även informationsöverföring från och med 2023.

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.

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	155 880	0	0	155 880
Underhållsfond, kr	5 507 993	0	-228 364	5 279 630
S:a bundet eget kapital, kr	5 663 873	0	-228 364	5 435 510
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 631 747	-207 901	228 364	3 652 210
Årets resultat, kr	-207 901	207 901	63 454	63 454
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 423 846	0	291 818	3 715 664
S:a eget kapital, kr	9 087 719	0	63 454	9 151 174

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 900 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 128 364 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	3 423 846
Årets resultat, kr	63 454
Reservation till underhållsfond, kr	-900 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 128 364
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 715 664

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 715 664
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 686 409	4 453 094
Övriga rörelseintäkter	Not 3	138 952	664
Summa Rörelseintäkter		4 825 361	4 453 758
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 855 430	-3 850 780
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 492	-67 196
Personalkostnader	Not 6	-139 530	-151 246
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-359 360	-359 360
Summa Rörelsekostnader		-4 486 812	-4 428 582
Rörelseresultat		338 549	25 176
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 675	15 604
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-296 770	-248 681
Summa Finansiella poster		-275 095	-233 077
Resultat efter finansiella poster		63 454	-207 901
Resultat före skatt		63 454	-207 901
Årets resultat		63 454	-207 901

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	22 011 738	22 352 148
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	56 850	75 800
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		22 068 588	22 427 948
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		22 069 088	22 428 448

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 343	1 386
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 131 493	630 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	240 675	160 982
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 375 511	792 764
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	600 000	600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		600 000	600 000
Summa Omsättningstillgångar		2 975 511	1 392 764
Summa Tillgångar		25 044 599	23 821 212

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	155 880	155 880
Fond för yttre underhåll	5 279 630	5 507 993
Summa Bundet eget kapital	5 435 510	5 663 873
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 652 210	3 631 747
Årets resultat	63 454	-207 901
Summa Fritt eget kapital	3 715 664	3 423 846
Summa Eget kapital	9 151 173	9 087 720

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1611 963 000	5 600 000
Summa Långfristiga skulder	11 963 000	5 600 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 700 000	8 163 000
Leverantörsskulder	330 861	231 792
Skatteskulder	18 190	23 792
Övriga kortfristiga skulder	25 178	25 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17856 197	689 851
Summa Kortfristiga skulder	3 930 426	9 133 492
Summa Skulder	15 893 426	14 733 492
Summa Eget kapital och skulder	25 044 599	23 821 212



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	338 549	25 176
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	359 360	359 360
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	359 360	359 360
Erhållen ränta	18 523	15 604
Erlagd ränta	-261 047	-248 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	455 385	151 611
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-76 564	-11 189
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	224 211	28 021
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	147 647	16 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten	603 032	168 442
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-94 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-94 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	900 000	-900 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	900 000	-900 000
Årets kassaflöde	1 503 032	-826 308
Likvida medel vid årets början	1 215 171	2 041 478
Likvida medel vid årets slut	2 718 202	1 215 171

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

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 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

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.

Övrigt

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning mot föregående års årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 394 832	4 185 576
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	266 760	266 760
	Hyror övrigt	852	0
	Övriga primära intäkter	24 061	854
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 686 505	4 453 190
	Hysesbortfall	-96	-96
	<i>Summa</i>	-96	-96
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 686 409	4 453 094
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	138 952	664
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	138 952	664
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-524 558	-505 191
	Snö och halk-bekämpning	-36 588	-39 294
	Reparationer	-213 096	-180 915
	Planerat underhåll	-1 128 364	-1 171 243
	Försäkringsskador	-28 600	0
	EI	-111 039	-109 773
	Uppvärmning	-655 704	-581 216
	Vatten	-334 180	-273 029
	Sophämtning	-123 486	-167 464
	Fastighetsförsäkring	-46 925	-43 855
	Kabel-TV och bredband	-268 784	-268 672
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-190 710	-185 913
	Förvaltningsavtalskostnader	-193 395	-324 215
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 855 430	-3 850 780
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-31 356	-11 146
	Extern revision	-14 250	-11 750
	Konsultkostnader	-35 406	0
	Medlemsavgifter	-44 100	-44 100
	Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-200
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-132 492	-67 196

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-62 832	-64 000
	Revisionsarvode	-2 112	-2 000
	Övriga arvoden	-40 656	-40 100
	Sociala avgifter	-33 180	-33 179
	Övriga personalkostnader	-750	-11 967
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-139 530	-151 246
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-340 410	-340 410
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-18 950	-18 950
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-359 360	-359 360
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	19 352	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 323	15 604
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	21 675	15 604
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-296 545	-248 668
	Övriga räntekostnader	-225	-13
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-296 770	-248 681

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 850 000	32 850 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	624 000	624 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	33 474 000	33 474 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 121 852	-10 781 442
	Årets avskrivningar	-340 410	-340 410
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-11 462 262	-11 121 852
	Utgående redovisat värde	22 011 738	22 352 148
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	89 000 000	89 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	165 000 000	165 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 988 000	36 988 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	36 988 000	36 988 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	103 459	8 709
	Årets investeringar	0	94 750
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	103 459	103 459
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 659	-8 709
	Årets avskrivningar	-18 950	-18 950
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-46 609	-27 659
	Utgående redovisat värde	56 850	75 800
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 118 202

615 171

Övriga fordringar

13 291

15 225

Summa Övriga fordringar

2 131 493

630 396

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

3 152

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

237 523

160 982

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

240 675

160 982

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

600 000

600 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

600 000

600 000

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv. datum

Belopp

Nästa års
amortering

Stadshypotek

2,59%

2028-12-01

4 513 000

0

Stadshypotek

1,09%

2026-12-30

5 200 000

900 000

Stadshypotek

3,5%

2025-12-30

1 800 000

0

Stadshypotek

2,49%

2026-09-30

3 150 000

0

14 663 000

900 000

Långfristig del

11 963 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

900 000

Lån som ska konverteras inom ett år

1 800 000

Kortfristig del

2 700 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

900 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 600 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,15%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

397 487

407 398

Upplupna räntekostnader

39 089

3 366

Övriga upplupna kostnader

419 621

279 087

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

856 197

689 851

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Otnaren 1938 i Göteborg för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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 Bostadsrättsförening Otnaren 1938 i Göteborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gustav Cruce
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Otnaren 1938 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF-JÖRAN OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:07:00



CLAES AURELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 09:48:37



SAGA LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 13:50:29



KARIN FRYK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 13:48:44



PAULINA EBRIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 12:35:33



LARS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:51:38



GUSTAV CRUCE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:58:45



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 14:17:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Otnaren 1938 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUSTAV CRUCE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 21:02:18



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 14:16:45



HSB – där möjligheterna bor