

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

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 ² | 3 080 | 3 248 | 3 604 | 3 828 | 4 053 |
| Räntekostnad kr/m ² | 26 | 55 | 60 | 121 | 112 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 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 |
|-----------------------------------|-------------------------|---|------------------------|-------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 155 880 | 0 | 0 | 155 880 |
| Fond för yttre underhåll | 5 313 111 | 0 | 643 589 | 5 956 700 |
| S:a bundet eget kapital | 5 468 991 | 0 | 643 589 | 6 112 580 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| 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 |
| S:a ansamlad vinst/förlust | 3 309 519 | 0 | 399 030 | 3 708 549 |
| S:a eget kapital | 8 778 510 | 0 | 1 042 619 | 9 821 129 |

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

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 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Resultaträkning | | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 4 179 396 | 4 179 396 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 51 259 | 523 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 230 655 | 4 179 919 |
| Rörelsekostnader | | | |
| 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 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 052 304 | -2 769 654 |
| Rörelseresultat | | 1 178 351 | 1 410 265 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 5 351 | 5 119 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -141 083 | -292 963 |
| Summa finansiella poster | | -135 732 | -287 844 |
| Årets resultat | Not 10 | 1 042 619 | 1 122 421 |



HSB Brf Ottnaren 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 0 023 373 378 23 713 788*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500500 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 3781 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 Ottnaren 1938 i Göteborg**

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <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> |
| Summa eget kapital | 9 821 129 | 8 778 510 |
| Skulder | | |
| <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> |
| Summa skulder | 17 421 316 | 19 188 023 |
| Summa Eget kapital och skulder | 27 242 445 | 27 966 533 |



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 |
|---------------|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 | Nettoomsättning | | |
| | Årsavgifter | 3 911 784 | 3 911 784 |
| | Avgifter bredband/kabeltv | 266 760 | 266 760 |
| | Övriga intäkter | 852 | 852 |
| | | 4 179 396 | 4 179 396 |
| Not 2 | Övriga rörelseintäkter | | |
| | Försäkringsersättning | 45 890 | 523 |
| | Övriga intäkter | 5 369 | 523 |
| | | 51 259 | 1 046 |
| Not 3 | Driftskostnader | | |
| | 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 |
| | | 2 143 435 | 2 063 054 |
| Not 4 | Underhållskostnader | | |
| | VVS | 2 500 | 6 838 |
| | Byggnad utvändigt | 153 911 | 0 |
| | | 156 411 | 6 838 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | | |
| | Fastighetsskatt | 167 193 | 161 109 |
| | Medlemsavgifter | 44 100 | 41 100 |
| | Övriga externa kostnader | 2 757 | 17 869 |
| | | 214 050 | 220 078 |
| Not 6 | Personalkostnader | | |
| | Förtroendevalda | | |
| | 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 |
| | | 197 998 | 139 274 |
| Not 7 | Av och nedskrivning av anläggningstillgångar | | |
| | Byggnader och ombyggnader | 340 410 | 340 410 |
| | | 340 410 | 340 410 |
| Not 8 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| | Övriga ränteintäkter | 5 351 | 5 119 |
| | | 5 351 | 5 119 |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 140 883 | 292 213 |
| | Övriga finansiella kostnader | 200 | 750 |
| | | 141 083 | 292 963 |
| Not 10 | Årets resultat | | |
| | Redovisat resultat | 1 042 619 | 1 122 421 |
| | Avsättning till underhållsfond | -800 000 | -800 000 |
| | Disposition ur underhållsfond | 156 411 | 6 838 |
| | Resultat efter underhållspåverkan | 399 030 | 329 259 |

**HSB Brf Otnaren 1938 i Göteborg**

| Noter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------|-------------------|
| Not 11 Byggnader och mark | | |
| 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> |
| Bokfört värde byggnader | 22 749 378 | 23 089 788 |
| Bokfört värde mark | 624 000 | 624 000 |
| Bokfört värde byggnader och mark | 23 373 378 | 23 713 788 |
| 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 |
| Ställda säkerheter: | | |
| Fastighetsinteckningar | 36 988 000 | 36 988 000 |
| Not 12 Inventarier | | |
| 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> |
| Bokfört värde | 0 | 0 |
| Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för. | 500 | 500 |

**HSB Brf Öttnaren 1938 i Göteborg**

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

| | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Not 15 Övriga fordringar | | |
| 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> |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| 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

ll



HSB Brf Ottnaren 1938 i Göteborg

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

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 Ottnaren 1938 i Göteborg, org.nr. 757200-9004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ottnaren 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 Ottanaren 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 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 revisionsssed 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 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 fastighetsskötarnas arbetstid.