



# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Olseröd



HSB – där möjligheterna bor

# Styrelsen för Hsb Brf Olseröd i Kungälv

Org.nr: 716444-1185

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

# Förvaltningsberättelse

för

HSB Bostadsrättsförening Olseröd i Kungälv

## VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Olseröd är ett privatbostadsföretag som har till syfte attupplåta bostadsrätter åt sina medlemmar enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Olsheden 1 i Kungälv. Det finns i denna fastighet sammanlagt 70 st lägenheter och 95 st parkeringsplatser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Kungälvs kommun. Nybyggnadsår 1989.

Totala lägenhetsytan är 5 790,5 m<sup>2</sup>.

På fastigheten finns bostadshus med enbart jämna adresser Olseängen 2-46.

Föreningens byggnader var under 2021 fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän. Bostadsrättstillägg tecknades av varje medlem separat.

Föreningens 70 st lägenheter fördelar sig enligt följande:

37 st 2 r o k 72-74 m<sup>2</sup>

13 st 3 r o k 75,5 m<sup>2</sup>

20 st 4 r o k 103-110,5 m<sup>2</sup>

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Budgeten ser bra ut. Vi har fått avgiftshöjningar för el, fjärrvärme och sophantering, men vi ser att föreningen klarar av att hantera dessa avgiftshöjningar. Vi ser också att föreningen nu har möjlighet att spara lite kapital inför framtida större renoveringar. Tyvärr kan vi inte använda kapitalet till att betala a lån, då dessa är låsta tills tidigast 2023. Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgiften för 2022.

Årsavgiften uppgår därefter till i genomsnitt 769 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta exkl. värme. Värmetillägget för de med fjärrvärme är också oförändrat.

Dräneringen har förstärkts på tre platser för att göra våra marker mindre blöta och skydda våra byggnader från fukt. Föreningen har dock haft några fukt- /vattenskador under året, varav en större. Fukt-detektorer har nu satts in på de gröna radhusens grund för att kunna upptäcka eventuella läckor där tidigt.

Parkeringen har fått sig ett lyft, med ifyllda linjer, stenar och staket mellan bilraderna. I samband med detta har vi tagit bor några av föreningens träd och buskar. Vissa för att de var skadade eller inte ville växa i vår leriga mark och vissa för att öppna upp för solen och göra vår mark mer lättskött. Vi har försökt att tänka

på att inte ta bort för mycket, det kommer komma många styrelser efter oss och vi vill därför inte göra för drastiska ändringar. Stockmuren bakom de gula husen var också gammal och har nu bytts ut.

Styrelsen har under hösten 2021 tittat på att byta ut våra gamla porttelefoner. Vi har bestämt system och leverantör och arbetet kommer att utföras i Mars 2022. Det nya systemet kommer att vara kopplat till de boendes mobiltelefoner.

Medlemmarna har frågat efter en upphandling av internet för de boende. Styrelsen har därför under 2021 tittat på olika lösningar och vi kommer presentera och rösta om ett förslag i Mars 2022. Om våra medlemmar röstar igenom förslaget kommer en summa på 78 kr och 10 öre /bostad läggas till vid sidan om hyran. Vi håller kostnad för internet separat från hyran då denna kan komma att ändras genom åren genom ändrade priser eller byte till fiber.

Slutligen har vi delat ut och tagit emot intresseanmälningar från medlemmarna, för möjligheter att kunna ladda el-bilar. Intresseanmälan togs in för att försöka se hur fort föreningen ska införskaffa laddstolpar och hur många vi ska investera i.

## MEDLEMSINFORMATION

Föreningsstämma hölls den 18/5 2021 och på denna stämma deltog 22 medlemmar. Vi hade 16 röstberättigade varav 0 av dem företrädde genom fullmakt.

Föreningen hade vid årets början 101 medlemmar och vid årets slut 100 medlemmar. Under året 2021 har 6 lägenheter överlåtits.

### Styrelsens sammansättning under året har varit, januari till maj:

Johnny Hagman	Ordförande
Peter Gustafsson	Ledamot, kassör
Anders Plogarp	Ledamot
Tobias Nerg	Ledamot
Joel Hagman	Ledamot, sekreterare
Mikael Hjörnhede	Ledamot, utsedd av HSB Göteborg

### Styrelsens sammansättning under året har varit, maj till december:

Johnny Hagman	Ordförande
Peter Gustafsson	Ledamot, kassör (avgick i juli)
Jennie Skog	Ledamot, kassör
Anders Plogarp	Ledamot
Joel Hagman	Ledamot, sekreterare
Mikael Hjörnhede	Ledamot, utsedd av HSB Göteborg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Anders Plogarp och Jennie Skog. Peter Gustavsson avgick i juni 2021 på grund av flytt.

Styrelsen har under 2021 genomfört 11 sammanträden.

Firmatecknare under året har varit, januari till maj: Johnny Hagman, Peter Gustafsson, Anders Plogarp, Tobias Nerg, Joel Hagman och Mikael Hjörnhede, två i föreningen.

Från maj till december: Johnny Hagman, Peter Gustavsson, Jennie Skog, Anders Plogarp, Joel Hagman och Mikael Hjörnhede, två i föreningen.

Revisor har varit Maritha Söderström med Torbjörn Nilsson som revisorssuppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit ordföranden med övriga styrelsemedlemmar som suppleanter, valda av stämman.

Valberedning har varit Tommy Larsson, Raul Candia samt Inga-Lill Andersson, valda av stämman.

## FLERÅRSÖVERSIKT

<u>Belopp i tkr</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	4 511	4 510	4 504	4 515	4 510
Rörelseresultat	1 222	1 770	1 964	-1 604	556
Resultat efter finansiella poster	544	1 086	1 255	-2 461	-356
Balansomslutning	47 220	46 823	48 114	46 763	49 770
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	769	769	769	769	769
Belåning kr/kvm	6 332	6 351	6 748	6 835	6 884
Underhållsfond	1 337	1 040	558	0	3 096
Soliditet i %	19,4	18,4	15,6	13,4	17,5

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av 2020 års resultat enl. stämmans bes 2021	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	4 550 997	0	0	4 550 997
Underhållsfond	1 040 208	0	296 449	1 336 657
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 591 205</b>	<b>0</b>	<b>296 449</b>	<b>5 887 654</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 921 671	1 086 308	-296 449	2 711 530
Årets resultat	1 086 308	-1 086 308	544 149	544 149
<b>Summa ansamlad vinst</b>	<b>3 007 979</b>	<b>0</b>	<b>247 700</b>	<b>3 255 679</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 599 184</b>	<b>0</b>	<b>544 149</b>	<b>9 143 333</b>

\*Under året har avsättning till yttre fond gjorts med 700 000 kr och 403 551 kr har ianspråktagits.

**RESULTATDISPOSITION**

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital.

Styrelsens förslag för avsättning till underhållsfond sker enligt budget.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 711 530
Årets resultat	<u>544 149</u>
	3 255 679

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 255 679
---------------------	-----------

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.



		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 511 459	4 509 500
Övriga rörelseintäkter	Not 2	26 532	15 236
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 537 991</b>	<b>4 524 736</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 946 590	-1 573 699
Underhållskostnader	Not 4	-403 551	-217 819
Övriga externa kostnader	Not 5	-297 330	-289 085
Personalkostnader	Not 6	-173 069	-164 461
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-495 267	-510 007
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 315 807</b>	<b>-2 755 071</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 222 184</b>	<b>1 769 664</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	167	222
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-678 202	-683 578
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-678 035</b>	<b>-683 356</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>544 149</b>	<b>1 086 308</b>
	Not 10		



<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	42 985 746	43 476 490
Inventarier	Not 12	18 090	0
		<u>43 003 836</u>	<u>43 476 490</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>43 004 336</b>	<b>43 476 990</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 14	4 006 569	3 143 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	149 410	143 727
		<u>4 155 979</u>	<u>3 286 853</u>
Kassa och bank		59 386	59 386
Summa omsättningstillgångar		<b>4 215 365</b>	<b>3 346 239</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>47 219 701</b>	<b>46 823 229</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 550 997	4 550 997
Underhållsfond	<u>1 336 657</u>	<u>1 040 208</u>
	5 887 654	5 591 205
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 711 530	1 921 671
Årets resultat	<u>544 149</u>	<u>1 086 308</u>
	3 255 679	3 007 979
Summa eget kapital	<b>9 143 333</b>	<b>8 599 184</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 26 712 794	36 666 794
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 954 000	329 000
Leverantörsskulder	418 094	322 173
Skatteskulder	22 220	23 710
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 444 244	389 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>525 015</u>	<u>493 366</u>
	11 363 573	1 557 251
Summa skulder	<b>38 076 367</b>	<b>38 224 045</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>47 219 701</b>	<b>46 823 230</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper m.m.

#### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### Byggnader

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

#### Markanläggning

Avskrivning sker planenligt med 5% per år beräknat på markanläggningens anskaffningsvärde.

#### 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 ianspråktagande 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 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 18 510 633 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.

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 449 552	4 449 552
Hyror	32 850	31 711
Övriga intäkter	29 057	28 237
	<b>4 511 459</b>	<b>4 509 500</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	6 250	7 855
Ersättning för reparation belysning stolpe	14 678	0
Återbäring på fastighetsförsäkringen från Länsförsäkringar	5 604	5 056
Försäkringsersättning Länsförsäkringar lgh 26	0	2 325
	<b>26 532</b>	<b>15 236</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	163 112	170 378
Reparationer	755 894	473 603
El	67 119	62 931
Vatten	369 082	320 626
Sophämtning	230 451	149 325
Övriga avgifter	121 773	121 061
Förvaltningsarvoden	186 771	208 525
Övriga driftskostnader	52 387	67 250
	<b>1 946 590</b>	<b>1 573 699</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	45 403	65 000
VVS	65 668	81 569
El och tele	0	71 250
Byggnad utvändigt	88 905	0
Markytor	203 575	0
	<b>403 551</b>	<b>217 819</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	243 430	238 430
Medlemsavgifter	30 000	30 000
Övriga externa kostnader	23 900	20 655
	<b>297 330</b>	<b>289 085</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	74 999	75 000
Sammanträdesersättningar	30 000	23 500
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	26 050	25 999
Sociala kostnader	37 020	34 962
	<b>173 069</b>	<b>164 461</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	488 000	507 263
Markanläggningar	2 744	2 744
Inventarier	4 523	0
	<b>495 267</b>	<b>510 007</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	167	222
	<b>167</b>	<b>222</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	677 306	682 578
Övriga finansiella kostnader	896	1 000
	<b>678 202</b>	<b>683 578</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>544 149</b>	<b>1 086 308</b>
Avsättning till underhållsfond	-700 000	-700 000
Disposition ur underhållsfond	403 551	217 819
Resultat efter underhållspåverkan	247 700	604 127

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	56 585 403	56 585 403
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 585 403	56 585 403
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-5 723 000	-5 723 000
	-5 723 000	-5 723 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 864 324	-7 357 061
Årets avskrivningar	-488 000	-507 263
Utgående avskrivningar	-8 352 324	-7 864 324
	-8 352 324	-7 864 324
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>42 510 079</b>	<b>42 998 079</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	54 875	54 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 875	54 875
	54 875	54 875
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 464	-13 720
Årets avskrivningar	-2 744	-2 744
Utgående avskrivningar	-19 208	-16 464
	-19 208	-16 464
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>35 667</b>	<b>38 411</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>440 000</b>	<b>440 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>42 985 746</b>	<b>43 476 490</b>
Taxeringsvärde för Olsheden 1		
Byggnad - bostäder	51 840 000	46 440 000
	51 840 000	46 440 000
Mark - bostäder	27 060 000	24 160 000
	27 060 000	24 160 000
Taxeringsvärde totalt	78 900 000	70 600 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	47 139 000	47 139 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	105 924	105 924
Årets investeringar	22 613	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 537	105 924
	128 537	105 924
Ingående avskrivningar	-105 924	-105 924
Årets avskrivningar	-4 523	0
Utgående avskrivningar	-110 447	-105 924
	-110 447	-105 924
<b>Bokfört värde</b>	<b>18 090</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

<b>Noter</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>		
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		3 989 341	3 115 465		
Skattekonto		17 228	27 661		
		<b>4 006 569</b>	<b>3 143 126</b>		
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		149 410	143 727		
		<b>149 410</b>	<b>143 727</b>		
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	30784561	1,06%	2025-02-14	3 418 750	75 000
SE-Banken Bolån	40564039	1,80%	2022-11-28	9 685 000	60 000
SE-Banken Bolån	40564047	2,08%	2023-03-28	7 020 468	44 000
SE-Banken Bolån	40728457	2,12%	2024-01-28	11 462 576	50 000
Stadshypotek	416949	1,47%	2023-04-30	5 080 000	100 000
				36 666 794	329 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					329 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					9 625 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					9 954 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>26 712 794</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					35 021 794
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt		16 046	14 850		
Arbetsgivaravgifter		16 807	15 551		
Mervärdesskatt		1 803	0		
Övriga kortfristiga skulder		200	4 112		
Värmeavräkning*		409 388	354 489		
		<b>444 244</b>	<b>389 002</b>		
Ingående värmeskuld		354 489	224 849		
Värmeintäkter under året		421 584	421 584		
Värmekostnader under året		-366 685	-291 944		
Utgående värmeskuld		409 388	354 489		
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader		21 255	21 553		
Övriga upplupna kostnader		98 188	77 207		
Förutbetalda hyror och avgifter		405 572	394 606		
		<b>525 015</b>	<b>493 366</b>		

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Anders Plogarp

Jennie Skog

Joel Hagman

Johnny Hagman

Mikael Hjörnhede

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

Maritha Söderström  
Av föreningen vald revisor

Emil Persson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Olseröd i Kungälv för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. 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 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 Olseröd i Kungälv för räkenskapsåret 2021 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 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kungälv

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maritha Söderström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Brf Olseröd i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHNNY HAGMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 12:27:46



**JENNIE SKOG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 13:41:24



**JOEL HAGMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 20:25:54



**ANDERS PLOGARP**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 13:36:15



**MIKAEL HJÖRNHEDE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 15:10:13



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 14:53:51



**MARITHA SÖDERSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 00:08:02



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Brf Olseröd i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 14:45:25



**MARITHA SÖDERSTRÖM**

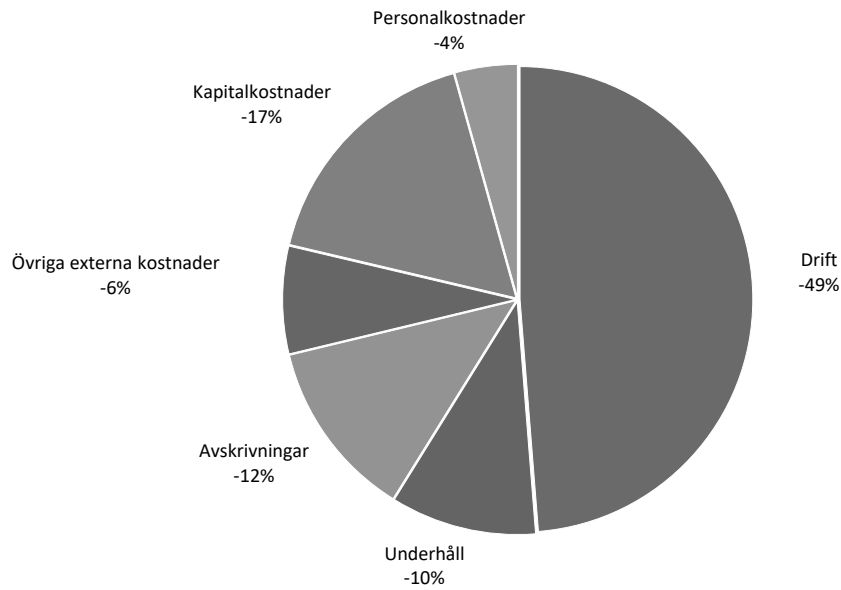
**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 16:28:59





## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

