



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Båtsmansängen i Göteborg

Sparande 230 kr/kvm	Investeringsbehov 405 kr/kvm	Skuldsättning 5 890 kr/kvm
Räntekänslighet 6 %	Energikostnad 181 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 913 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Båtsmansängen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716447-6652 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brottkärr 210:4	1988-09-09	1998
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4177
Totalt 50 objekt		4177

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 32 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Brottkärr GA:28	G:A		0 / 0	Utfartsväg
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Fredrik Lindström	Ordförande
Agneta Nordblom	Ledamot
Rickard Åhs	Ledamot
Kjell Sanfer	Ledamot
Mikael Häggström	Ledamot
Magnus Mattsson	Ledamot
Marie Palmnäs-Bédard	Ledamot
Andréas Lamton	Ledamot
Lena Josgård	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Lindström, Kjell Sanfer samt Agneta Nordblom.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Fredrik Lindström, Mikael Häggström, Magnus Mattsson samt Andréas Lamton.

Firman tecknas enligt ovan två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Jonas Perhage med Svante Järbur som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Yvonne Andersson (sammankallande), Lill-Britt Johansson och Ingvor Dulik, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 25 medlemmar varav 19 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2023-08-04.

År 2023 fortsatte i samma tecken som 2022, med både nationella så som internationella händelser vilka i olika grad har påverkat oss i vår förening.

Nya Hovås börjar färdigställas, och arbetet med sista fastigheten har nu påbörjats. Ytterligare restauranger, butiker och serviceinrättningar har flyttat in och berikar vårt närområde.

För föreningens del började året med att vi övergick till IMD-el (IMD = Individuell Mätning och Debitering). Efter en skakig start stabiliserades läget under våren och vår nya struktur där föreningen står som ägare av nät- & el-abonnemang och därefter internt fakturerar medlemmarna är nu i full drift. Via EcoGuards portal ges alla medlemmar möjlighet att följa den egna förbrukningen.

Nästa steg i el-omställningen är införandet av laddstolpar. Detta är ett projekt som påbörjats under hösten och förväntas avslutas under första kvartalet 2024.

Det globala ekonomiska läget har ändrat om spelplanen en del, vilket inte minst gjorde sig påmint då föreningen under sommaren var tvungen att lägga om ett lån som löpte ut. I gengäld har även sparräntorna gått upp, vilket gjort det gynnsamt att placera en del av föreningens kapital.

Inflationen har fortsatt uppåt under året, vilket påverkat samtliga kostnader. Prognosen för 2024 visar på ytterligare ökning, vilket gjort att styrelsen, i samråd med vår HSB-ekonom, valt att höja avgiften med 10%.

Följande större åtgärder har genomförts under senare år:

2016-2019 - Byte elpannor i samtliga lägenheter

2017 - Fasadmålning

2021 - Byte garagedörrar

2022 - Ny lekplats

2023 - Installation av IMD-el

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

- Installation av laddstolpar under 2024.
- Översyn av betongfundament i trappor och balkonger.
- Ytterdörrar samt belysning i anslutning till entré.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	230	231	250	334	313
Skuldsättning, kr/kvm	5 890	5 949	6 009	6 069	6 128
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 890	5 949	6 009	6 069	6 128
Räntekänslighet, %	6	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	181	58	51	46	47
Årsavgifter, kr/kvm	913	736	714	714	714
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	92	94	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	922	800	760	747	746
Nettoomsättning, tkr	3 824	3 219	3 125	3 114	3 114
Resultat efter finansiella poster, tkr	417	-200	-181	806	-563
Soliditet, %	47	47	47	47	46

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.

År 2023 installerade föreningen IMD-el vilket innebär att det är föreningen som avtalar om fastighetsabonnemang och elleverantör för medlemmarna. Ökad elkostnad samt intäkt avseende förbrukad elintäkt av medlemmarna påverkar fr o m år 2023 nyckeltalen Energikostnad, Totala intäkter samt Nettoomsättning.

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 år 2023 ingår även IMD el samt avgift för 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.

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	17 960 814	0	0	17 960 814
Upplåtelseavgifter, kr	1 300 000	0	0	1 300 000
Underhållsfond, kr	2 302 509	0	879 337	3 181 846
S:a bundet eget kapital, kr	21 563 323	0	879 337	22 442 660
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 207 286	-200 255	-879 337	127 694
Årets resultat, kr	-200 255	200 255	417 423	417 423
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 007 031	0	-461 914	545 117
S:a eget kapital, kr	22 570 354	0	417 423	22 987 777

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 900 000 kr samt ianspråktagande skett med 20 663 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	1 007 031
Årets resultat, kr	417 423
Reservation till underhållsfond, kr	-900 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	20 663
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	545 117

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	545 117
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 824 393	3 218 872
Övriga rörelseintäkter	Not 2	24 796	124 528
Summa rörelseintäkter		3 849 189	3 343 400
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 098 818	-1 747 442
Underhållskostnader	Not 4	-20 663	-673 125
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 715	-110 950
Personalkostnader	Not 6	-144 244	-132 156
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-521 245	-490 709
Summa rörelsekostnader		-2 900 685	-3 154 382
Rörelseresultat		948 504	189 018
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	34 952	85
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-566 033	-389 358
Summa finansiella poster		-531 081	-389 273
Årets resultat	Not 10	417 423	-200 255

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 45 290 860 45 557 680

Inventarier

Not 12 4 995 6 660

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 0 138 406

45 295 855 45 702 746

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

Andra långfristiga fordringar

Not 15 1 000 000 0

1 000 500 500

Summa anläggningstillgångar

46 296 355 45 703 246**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 16 35 27

Övriga fordringar

Not 17 634 240 2 054 895

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 18 520 836 212 791

1 155 111 2 267 713

Kortfristiga placeringar

Not 19 500 000 0

Kassa och bank

816 983 300

Summa omsättningstillgångar

2 472 093 2 268 013**Summa tillgångar****48 768 448 47 971 259**

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	19 260 814	19 260 814
Underhållsfond	3 181 846	2 302 509
	<u>22 442 660</u>	<u>21 563 323</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	127 694	1 207 286
Årets resultat	417 423	-200 255
	<u>545 117</u>	<u>1 007 031</u>
Summa eget kapital	22 987 777	22 570 354
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20 24 353 318	17 651 042
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	248 000	7 199 436
Leverantörsskulder	495 410	190 169
Skatteskulder	10 175	7 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>673 768</u>	<u>353 069</u>
	<u>1 427 353</u>	<u>7 749 863</u>
Summa skulder	25 780 671	25 400 905
Summa Eget kapital och skulder	48 768 448	47 971 259

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	417 423	-200 255
Avskrivningar	521 245	490 709
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	938 668	290 454
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-318 226	-42 678
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	628 926	-31 178
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 249 368	216 598
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-177 546	-138 406
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-8 325
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-1 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 177 546	-146 731
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-249 160	-249 160
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-249 160	-249 160
Årets kassaflöde	-177 338	-179 293
Likvida medel vid årets början	2 040 449	2 219 742
Likvida medel vid årets slut	1 863 111	2 040 449

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

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. Avskrivning på redskapsskjul respektive IMD sker på 40 respektive 10 år. Avskrivning av markanläggningar sker på 10 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 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 378 877 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.

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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 258 192	3 073 872
Hyror	10 900	13 600
Elintäkter	423 901	0
Kabel-TV	131 400	131 400
	3 824 393	3 218 872
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	24 796	124 528
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalsvård	445 001	436 804
Reparationer	147 504	424 706
El	565 150	52 106
Vatten	191 857	189 825
Sophämtning	153 272	127 612
Övriga avgifter	195 238	187 297
Förvaltningsarvoden	284 620	221 777
Övriga driftskostnader	116 177	107 315
	2 098 818	1 747 442
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	20 663	0
Byggnad utvändigt	0	125 000
Marktytor	0	468 750
Utrustning	0	79 375
	20 663	673 125
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	79 450	75 950
Medlemsavgifter	24 000	24 000
Övriga externa kostnader	12 265	11 000
	115 715	110 950
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	105 000	96 600
Revisorsarvode	5 250	4 830
Löner och andra ersättningar	7 875	4 830
Sociala kostnader	26 119	24 396
Kurser och konferenser	0	1 500
	144 244	132 156
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	503 886	478 610
Markanläggningar	15 694	10 434
Inventarier	1 665	1 665
	521 245	490 709
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	260	10
Övriga ränteintäkter	34 692	75
	34 952	85
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	565 627	389 238
Övriga finansiella kostnader	406	120
	566 033	389 358
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	417 423	-200 255
Avsättning till underhållsfond	-900 000	-800 000
Disposition ur underhållsfond	20 663	673 125
Resultat efter underhållspåverkan	-461 914	-327 130

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	49 577 458	49 577 458
Årets investeringar	252 760	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 830 218	49 577 458
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 301 387	-12 822 777
Årets avskrivningar	-503 886	-478 610
Utgående avskrivningar	-13 805 273	-13 301 387
Bokfört värde byggnader	36 024 945	36 276 071
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	104 347	104 347
Årets utrangeringar	-26 300	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 047	104 347
Ingående ackumulerade avskrivningar	-69 590	-59 156
Årets avskrivningar	-15 694	-10 434
Årets utrangeringar	26 300	0
Utgående avskrivningar	-58 984	-69 590
Bokfört värde markanläggningar	19 063	34 757
Bokfört värde mark	9 246 852	9 246 852
Bokfört värde byggnader och mark	45 290 860	45 557 680
Taxeringsvärde för Brottkärr 210:4		
Byggnad - bostäder	70 000 000	70 000 000
Mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde totalt	103 000 000	103 000 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	39 482 900	39 482 900
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	46 473	38 148
Årets investeringar	0	8 325
Årets utrangeringar	-9 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 473	46 473
Ingående avskrivningar	-39 813	-38 148
Årets avskrivningar	-1 665	-1 665
Årets utrangeringar	9 000	0
Utgående avskrivningar	-32 478	-39 813
Bokfört värde	4 995	6 660
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
IMD	138 406	0
Kostnad under året	177 546	138 406
Investering	-315 952	0
	0	138 406
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2023-12-31		2022-12-31	
Not 15 Andra långfristiga fordringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
SBAB	2023-08-03	2024-08-07	12 mån	3,96%	1 000 000
					1 000 000
Fastränteplacering				1 000 000	0
Not 16 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar				35	27
Not 17 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.				546 129	2 040 149
Mervärdesskatt				63 191	0
Skattekonto				24 920	9 475
Övrigt				0	5 271
				634 240	2 054 895
Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader				222 913	212 791
Upplupna intäkter				297 923	0
				520 836	212 791
Not 19 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-10-03	2024-01-03	3 mån	3,20%	500 000
					500 000
Fastränteplacering				500 000	0
Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	680458	0,77%	2026-06-30	7 647 952	96 000
Stadshypotek	794666	3,75%	2027-09-01	10 003 090	80 000
Stadshypotek	874824	4,07%	2028-10-30	6 950 276	72 000
				24 601 318	248 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					248 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					248 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					24 353 318
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					23 361 318

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	47 146	16 505
Ovriga upplupna kostnader	312 878	65 029
Förutbetalda hyror och avgifter	313 744	271 535
	673 768	353 069

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Göteborg

Agneta Nordblom

Andréas Lamton

Rickard Åhs

Fredrik Lindström

Kjell Sanfer

Lena Josgård

Magnus Mattsson

Marie Palmnäs-Bédard

Mikael Häggström

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

Jonas Perhage

Av föreningen vald revisor

Fiola Rexhepi

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Båtsmansängen i Göteborg, org.nr. 716447-6652

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Båtsmansängen i Göteborg för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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. Revisorenas 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen). Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 Båtsmansängen i Göteborg för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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 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

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Perhage
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

FREDRIK LINDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 12:49:23



MARIE PALMNÄS-BÉDARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 09:21:08



LENA JOSGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 18:05:15



AGNETA BIRGITTA NORDBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 14:34:02



KJELL SANFER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 17:50:10



BENGT KURT RICK ÅHS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 09:24:07



MIKAEL HÄGGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-17 kl. 19:31:27



MAGNUS MATSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-17 kl. 12:51:08



ANDRÉAS LAMTON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-13 kl. 19:23:00



JONAS PERHAGE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 07:51:35



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 15:24:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JONAS PERHAGE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 07:49:57



FIOLA REXHEPI

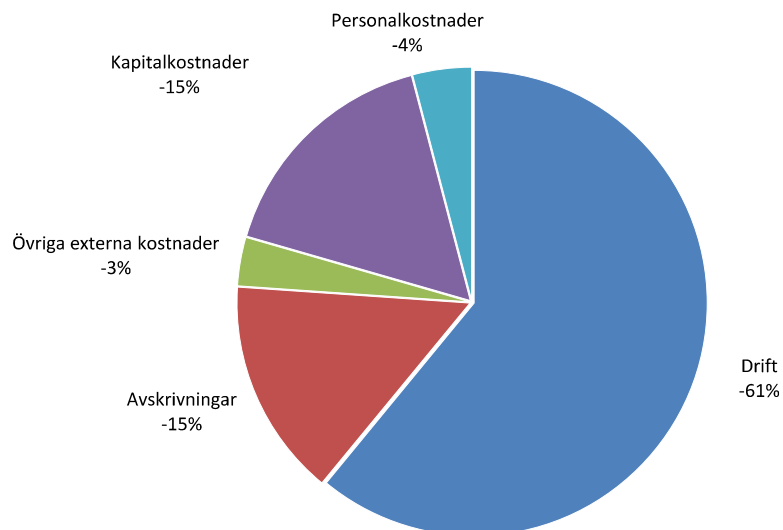
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 15:24:50

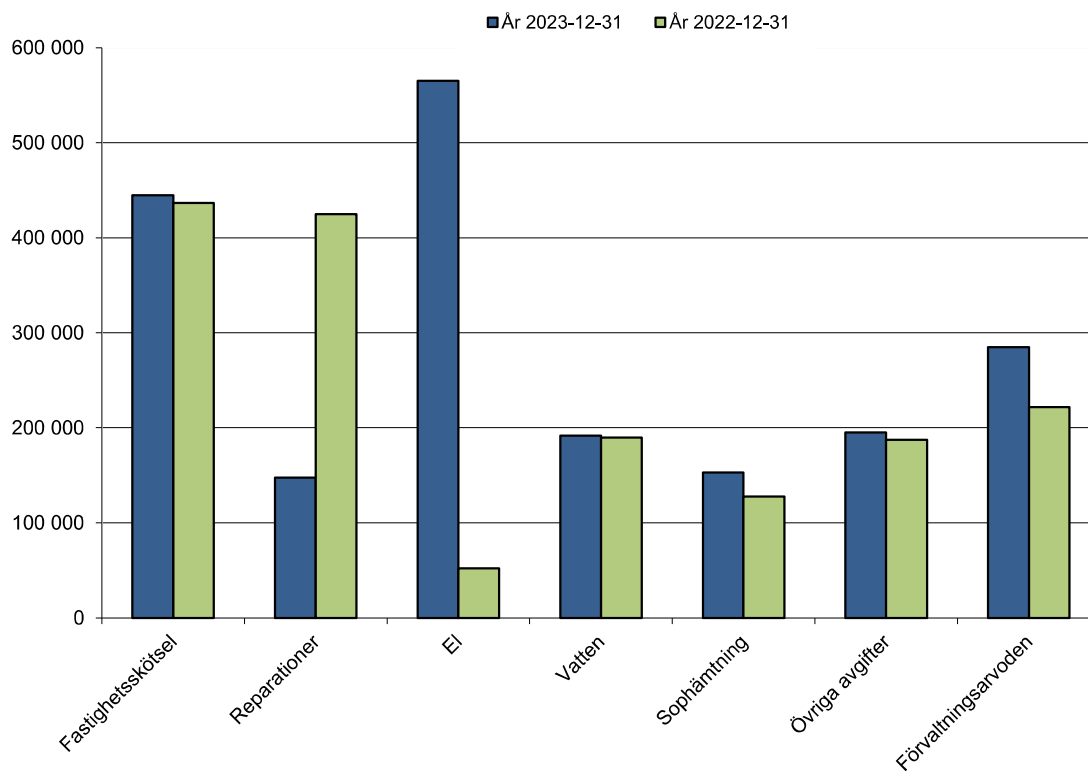


HSB – där möjligheterna bor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.