



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Slottsskogen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Slottsskogen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716408-6626 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kommendantsängen 10:16	1981-11-11	1985

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	lokaler (hyresrätt)	1 931
80	förråd	328
315	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25 392
120	garageplatser	1 253
1	lägenheter (hyresrätt)	31
Totalt 537 objekt		28 935

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok (inklusive hyresrätten), 95 st 2 rok, 151 st 3 rok, 57 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Kommendantsängen GA:4	G:A	716409-1048	84,42 / 100	Gemensam gård, Gemensam portgång a
Göteborg Kommendantsängen GA:12	G:A	716408-9661	49,39 / 100	All teknisk utrustning i sopsugcentralen, Såsom sug, Komprimator, Container, Rör mm.

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lena Göthberg	Ordförande	2021-06-03	
Björn Vinberg	Ledamot	2023-05-31	
Marie Petersson	Ledamot	2024-05-16	
Tracey Kennedy	Ledamot	2021-06-03	
Peter Sjöholm	Ledamot	2024-05-16	2024-10-28
Pernilla Johansson	Ledamot	2023-05-31	
Magnus Nilsson	Ledamot	2024-05-16	
Malin Unger	Ledamot	2024-05-16	
Ola Jakobsson	HSB-Ledamot	2022-09-01	
Tizian Tang	Ledamot	2022-01-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Vinberg, Marie Petersson, Malin Unger och Tizian Tang.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten varav 4 per capsulam.

Firman tecknas två i förening av Lena Göthberg, Björn Vinberg, Tracey Kennedy och Tizian Tang.

Revisorer har varit: Sven Lindgren och Bruno Nystedt valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Louise Deurell (sammankallande), Anders Simonsson och Anna Troglin , vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 76 röstberättigade medlemmar, 64 närvarande samt 12 genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +11,5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-10.

Nya stadgar 2024

Brf Slottsskogen antog nya stadgar på föreningsstämman 15 maj 2024. Dessa stadgar följer HSB:s normalstadgar med den ändring att sista dag för motioner till föreningsstämman ändrats till den sista februari.

Stamreovering

Under 2023 beslutade styrelsen om en förstudie för stamreovering eftersom den underhållsspolning som genomförts pekade på att en reovering av stammarna bör påbörjas tidigare än vad som tidigare angivits i underhållsplanen (2030). Offerter på förstudie togs in från HSB Göteborg och Riksbyggen.

- Uppdraget lämnades till Riksbyggen som studerade ursprungsrutningar av de fyra huskropparna som utgör Brf Slottsskogen, genomförde undersökningar och gick igenom det filmade materialet från rörspolningen. Riksbyggen rekommenderar att föreningen utför en reovering av stammarna, den tekniska livslängden för rören börjar gå mot sitt slut och det har konstaterats skador som bör åtgärdas.
- Efter genomgång av förstudien har styrelsen satt sig in i de ekonomiska förutsättningarna för ett så stort arbete som en stamreovering.
- Vidare har styrelsen gjort en insats för att gå igenom de rapporter som Inspector tidigare lämnat avseende badrum och kök för att kunna uppskatta hur många originalbadrum som finns i fastigheten.
- Styrelsen har dessutom varit på studiebesök i en brf som genomfört stamreovering. Kontakt har även förekommit med brf i vårt närområde med liknande frågeställningar.
- Arbete fortgår för att inhämta fakta och expertkunskaper inför styrelsens beslut.

Det är Bostadsrättslagen och föreningens stadgar som styr frågan om en stamreovering. Medlemmen har ett ansvar för ytskikt och tätskikt, föreningen ansvarar för fastigheten och rören. Det kommer att krävas en extra föreningsstämma angående stamreoveringen. Styrelsen kommer under 2025 att fatta beslut om när och hur en stamreovering kommer att genomföras och därefter kommunicera det till medlemmarna.

Förvaltning

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltaren är löpande ansvarig för att planera och genomföra alla typer av fastighetsförvaltning, inklusive den kommersiella förvaltningen av lokalhyresgästerna (avtal m.m.) samt långsiktig planering av kommersiella behov. Föreningens förvaltare: Karina Bergh, Riksbyggen har ett uppdrag på tre dagar i veckan för Brf Slottsskogen. Avtalet löper till 31 december 2026.

Teknisk förvaltning

Brf Slottsskogens avtal med HSB Göteborg om fastighetsskötsel är omförhandlat och löper vidare till 31 december 2026.

Administrativ förvaltning

Brf Slottsskogen har Administrativt och ekonomiskt avtal med HSB Göteborg 1 januari 2024 - 31 december 2025.

Under året har styrelsen haft fokus på att förbättra rutinerna kring medlemsavgifter och lokalhyresavtal. Styrelsen har fattat beslut om att innan ett ärende om försenad månadsavgift går till inkasso ska medlemmen få en påminnelse. När det gäller lokalhyresgäster har en tvist uppstått i ett tio år gammalt avtal vilket styrelsen har för avsikt att driva vidare. HSB Göteborg har under 2024 infört nytt faktureringsystem och nya kravrutiner

Affärslokaler

Föreningen har kontrakt med 21 lokalhyresgäster, främst inom restaurang, men även inom handel, service- och besöksnäring. Under året har styrelsen fått signaler om minskad omsättning och tuffa förutsättningar för verksamheterna.

- Arbetet med att uppdatera samtliga lokalhyresavtal till nya avtal med en gränsdragningslista pågår.
- Brf Slottsskogen fick inte bygglov för den föreslagna utbyggnaden av fastigheten för restaurangerna på Linnégatan.

Finansiering och lån

Under året har bankernas räntesatser på lån börjat minska och Riksbankens styrränta har sänkts flera gånger. Räntenivå på lån har en stor påverkan på föreningens ekonomi. Förändringar av räntan påverkar inte omedelbart utan i takt med att gamla lån läggs om med nya villkor.

Räntekostnaderna för verksamhetsåret var betydligt lägre än förväntat i budgeten 2023 och är en viktig förklaring till att nettoresultatet ökat väsentligt.

Brf Slottsskogen har en finans- och likviditetspolicy som fastställer regler för hur föreningens hantering av likviditetsrisker ska hanteras. För att skapa en trygg och förutsägbar finansiering ska minst 80 procent av låneportföljen vid varje tidpunkt vara upplånad med fasta räntor.

- I början av året förföll tre lån med en räntesats på 1,28 %. Styrelsen beslutade efter upphandling att binda en del av lånen till 3,78 % på två år och låta resten löpa med rörlig ränta under tre-månadersperioder.
- Dessutom har amortering av lån gjorts med ca 5,5 miljoner.

Styrelsen anser det är av vikt att amortera av på föreningens lån de verksamhetsår det är möjligt och då föreningen samtidigt inte har stora investeringar.

- Det har under året uppstått en överskottslikviditet som styrelsen tidvis under året har placerat på räntebärande konton.

I samband med budgetarbetet i oktober beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 5 % för 2025. Det innebär att avgiften för 2025 blir 853 kr per kvadratmeter och år. Avgiftshöjningen beror främst på ökade driftskostnader samt förväntade ökande underhållskostnader kommande år.

Elavtal

Föreningen tecknade ett treårigt fastpris elavtal under våren med en ny leverantör. Avtalet ersatte ett tidigare fastprisavtal som löpte ut.

Motionsrum

Styrelsen har beslutat att införa en årsavgift för de medlemmar som utnyttjar föreningens nyrenoverade motionsrum. Den tidigare avgiften för tillgång till motionsrum var en engångssumma utan tidsbegränsning.

GENOMFÖRDA FÖRBÄTTRINGAR 2024

Investeringar 2024

Med tanke på den förestående stamreningen beslutade styrelsen 2023 att endast nödvändiga underhållsreparationer skulle genomföras under 2024. Endast några mindre investeringar har därför genomförts under året.

I föreningslokalen har styrelsen köpt in möbler, bytt ett kylskåp och inventerat de husgeråd som finns.

I motionsrummet har föreningen köpt in en cross-trainer till.

Periodiskt/planerat underhåll 2024

- Konvertering av armaturen i garaget till en mer effektiv och mer miljövänlig belysning har genomförts.
- Ytterligare elarbeten har genomförts i våra affärslokaler för att undvika strömavbrott.

- En utredning om felkoppling i en elcentral har påbörjats.
- Arbetet med energieffektivisering av fastigheten tillsammans med Göteborg Energi går vidare.
- En förstudie av stammar har gjorts under året.

Reparationer 2024

- Fastigheten har haft fyra större vattenskador som uppstått i medlemmars lägenheter. Skadorna är reglerade av försäkringsbolaget med avdrag för självrisk.
- Reparationer har genomförts på ventilationsanordningar och utrustning har bytts ut.
- Det har upptäckts hål i fläktaggregaten som har tätats för att minimera lukt från fläktar.
- Under 2024 har samtliga gästlägenheter genomgått en uppfräschning i form av målning och översyn av inventarier. I gästlägenheten på Övre Husargatan 29 upptäcktes en fuktskada varvid golvet byttes ut. På Övre Husargatan 39 har ett kylskåp bytts ut.
- Motionsrummet har genomgått en totalrenovering efter att grundvatten trängt in. Utifrån kommande vatten ersätts inte av fastighetens försäkring varför föreningen fått bära kostnaden för reparationen.
- En vattenskada uppstod på sopsugsanläggningen varför grävarbeten utförts i garaget.

Information till medlemmarna

- Under 2024 har information till medlemmarna tio nummer av medlemstidningen Slottsskogsnytt skickats ut till medlemmarna.
- Styrelsen har inte kunnat prioritera uppdateringen av föreningens webbsida under 2024.
- Styrelsen finns tillgänglig på föreningsexpeditionen varannan tisdag (jämn vecka) 18.30 - 19.30.
- Fastighetsskötaren finns tillgänglig på föreningsexpeditionen varje torsdag 17.00 - 18.00.

Genomförda medlemsaktiviteter

Styrelsen arrangerade en brandskyddsövning den 5 maj 2024, där medlemmarna fick prova på att släcka eld med brandsläckare, lyssna till föreningens brandskyddsleverantör om hur man ska bete sig om fastigheten behöver utrymmas. En poängpromenad och aktiviteter för barnen stod också på schemat innan det serverades hamburgare direkt från grillen. Den nya robotgräsklipparen fick också ett namn "Slottis" efter att många medlemmar skickat in namnförslag. 66 vuxna och 7 barn deltog i aktiviteten som var mycket uppskattad.

Ett flertal ideella grupper är aktiva i föreningen, det finns en bridgeklubb, en vernissagegrupp och en grupp som spelat boule. Hobbyrummet och motionsrummet har fler besökare än tidigare. Trivselkvällar med föreläsningar och quiz har varit mycket uppskattade. I Bokstället är aktiviteten fortsatt hög, där kan man låna böcker och lämna lästa böcker.

Styrelsens introduktion för nya medlemmar

- Styrelsen har samlat grupper av nya medlemmar med ungefär samma tillträdesdatum för gemensam genomgång vid nitton tillfällen.
- Eftersom det var flera nya medlemmar som hade tillträde inom en månad var det svårt att samla många medlemmar samtidigt.
- Köpeskillingen övergår inte förrän köparen godkänts av Brf Slottsskogen som medlem och det görs efter introduktionsmötet.

Rundvandringar

Med jämna mellanrum arrangerar styrelsen rundvandringar för nya och gamla medlemmar i Brf Slottsskogen. Då visas föreningens faciliteter, förråd, tvättstugor och andra viktiga platser. Under 2024 har fyra rundvandringar genomförts.

KOMMANDE UNDERHÅLL - UNDERHÅLLSPANEN 2025

Fastigheten Kommendantsängen 10:16 byggdes 1985. Fastigheten är snart fyrtio år gammal och underhållet blir viktigare för varje år som går. Under 2024 har föreningen arbetat med ventilationssystemet och ett projekt pågår att identifiera vilka delar av ventilationssystemet som behöver åtgärdas ytterligare.

Föreningen har även anledning att titta på garageportarna med hänvisning till ålder, bruk, säkerhet och energieffektivitet.

I underhållspanen för 2025 ligger byte av en tvättmaskin samt fortsatt arbete med att byta ut samtlig armatur till LED lampor.

SAMARBETEN**Gårdssamfällighet Kommendantsängen GA:4, org nr: 716409-1048**

Brf Slottsskogen ingår i en samfällighet tillsammans med grannföreningarna i samma kvarter - Brf Övre Husargatan 27 (3,91%) och Brf Slottsskogsledet (11,83%) - som omfattar den gemensamma gården med bland annat gräsmattor, växter, gångar och trappor samt lekutrustning, pergola och boulebana. Även porten på Olivedalsgatan 4 ingår i samfälligheten. Styrelsen i samfälligheten består av representanter för de tre föreningarna.

I februari 2022 gick Skatteverket ut med information om att samfälligheter ansågs vara momspliktiga. Ställningstagandet fick medhåll från en oenig Skatterättsnämnd i två förhandsbesked, men i februari 2024 slog Högsta förvaltningsdomstolen fast att samfälligheter inte är momspliktiga på uttaxerade avgifter. Samfälligheten har sökt och fått tillbaka den tidigare inbetalade momsen.

Gårdssamfällighetens stämma beslutade om att inte göra någon utdebitering under 2024 då samfälligheten hade mycket likvida medel. Detta har inneburit att medlemsföreningarna inte har debiterats för några av samfällighetens kostnader under 2024. Dessa kostnader har istället täckts av samfällighetens befintliga likvida medel. Under 2025 förväntas dock samfällighetens likvida medel vara i rätt balans och utdebitering kommer sannolikt återupptas.

Sopsug Kommendantsängen GA:12, org nr: 716408-9661

Föreningen ingår även i samfällighet för den gemensamma sopsugen Kommendantsängen GA:12; Brf Slottsskogen (49,39%), Brf Övre Husargatan 27 (2,39%), Brf Slottsskogsledet (7,09%) och Brf Linné (41,13%).

Under 2024 har Envac har undersökt orsaken till att vattenskador i anläggningen har uppstått.

Förväntad framtida utveckling i närområdet

Göteborgs stad planerar lokalisering av en ny spårväg, Lindholmsförbindelsen, som genom en tunnel under Göta Älv ska förbinda Linnéplatsen med Lindholmen i den s.k. innerstadsringen 2039. På sikt kommer Linnéplatsen bli en nod i kollektivtrafiken, likt den vid Korsvägen.

Styrelsen i Brf Slottsskogen har medverkat vid samråd och skickat in synpunkter på planprogrammet för Linnéplatsen samt för Lindholmsförbindelsen.

STYRELSENS PRIORITERINGAR 2025**Avfallshantering**

Regelverket kring avfallshantering har ändras per 1 januari 2025 och avgifterna för de olika typerna av avfall har justerats för att främja att vi ska slänga mer i matavfall och mindre i restavfall. Styrelsen har diskuterat ett projekt för att styra upp avfallshanteringen bättre för att därigenom minska kostnaderna.

Stabilisera ekonomi och förvaltning:

Fortsatt regelbunden uppföljning av likviditet och löpande avvägningar mellan att amortera eller placera överskottslikviditet. Omförhandling av lån som löper ut under året.

Fler av de avtal som Brf Slottsskogen har med sina leverantörer kommer att utvärderas.

Inom fastigheten - projekt & utredning:

När garantitiden (5 år) för hissarna går ut, 25 november 2025 och 10 juni 2026, behöver föreningen ha ett fullserviceavtal på plats. Styrelsen förbereder det arbetet.

En fortsatt utredning om stamreovering.

För affärslokalerna - utveckling:

I takt med att avtalen med hyresgästerna löper ut kommer styrelsen att se till att avtalen skrivs om i enlighet med gällande lagstiftning, att det införs en gränsdragningslista och att det klart och tydligt framgår gällande hyra vid avtalets ingående. Arbetet med att se över elinstallationerna för lokalerna fortsätter.

Överlåtelse och upplåtelse i andra hand

Styrelsen har under flera år arbetat metodiskt med andrahandsuthyrningar. I de fall en medlem har anfört godtagbara skäl för andrahandsuthyrning och styrelsen har medgivit det, har vi infört ett introduktionsmöte för andrahandshyresgästen och medlemmen, vilket har fallit väl ut.

Kompetensutveckling

Uppdraget som styrelseledamot är mångsidigt, det är mycket man ska kunna som man kanske inte känt till innan. Av den anledningen uppmuntras styrelsens ledamöter att delta i utbildning.

Under året har ledamöter deltagit i följande kurser; Styrelsearbete i en BRF (HSB), Fastighetsägarens ansvar, Styrelsens fastighetsägaransvar, Entreprenadupphandling, Stamreovering och Andrahandsupplåtelse.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 448 och under året har det tillkommit 31 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 447.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	319	263	323	305	254
Skuldsättning, kr/kvm	5 417	5 933	5 972	6 510	6 338
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 173	6 392	6 434	7 014	6 828
Räntekänslighet, %	7	8	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	191	178	154	161	160
Årsavgifter, kr/kvm	847	758	693	693	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	70	71	73	74
Totala intäkter, kr/kvm	1 042	999	950	927	912
Nettoomsättning, tkr	29 586	26 529	25 159	24 655	24 404
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 847	847	3 921	3 481	-6 875
Soliditet, %	29	27	27	24	23

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

Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2024 beräknas även garage- samt förrådsytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

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.

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	35 390 327	0	0	35 390 327
Upplåtelseavgifter, kr	20 375 261	0	0	20 375 261
Underhållsfond, kr	4 930 190	0	1 630 507	6 560 697
S:a bundet eget kapital, kr	60 695 778	0	1 630 507	62 326 285
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 084 036	847 458	-1 630 507	300 987
Årets resultat, kr	847 458	-847 458	3 847 235	3 847 235
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 931 494	0	2 216 728	4 148 222
S:a eget kapital, kr	62 627 272	0	3 847 235	66 474 507

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 469 493 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	1 931 494
Årets resultat, kr	3 847 235
Reservation till underhållsfond, kr	-2 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	469 493
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 148 222

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 148 222
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	29 586 280	26 528 792
Övriga rörelseintäkter	Not 3	568 325	809 631
Summa Rörelseintäkter		30 154 604	27 338 422
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 813 149	-17 055 099
Övriga externa kostnader	Not 5	-680 009	-680 232
Personalkostnader	Not 6	-701 346	-676 728
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 920 041	-4 921 073
Summa Rörelsekostnader		-22 114 544	-23 333 132
Rörelseresultat		8 040 060	4 005 290
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 889	36 469
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 221 714	-3 194 301
Summa Finansiella poster		-4 192 825	-3 157 832
Resultat efter finansiella poster		3 847 235	847 458
Resultat före skatt		3 847 235	847 458
Årets resultat		3 847 235	847 458

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	218 364 864	223 192 518
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	79 429	157 326
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	116 515	85 938
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		218 560 808	223 435 781
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	1 414 832	1 414 832
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 414 832	1 414 832
Summa Anläggningstillgångar		219 975 639	224 850 613

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		327 423	151 532
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	6 622 958	3 762 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 989 954	1 735 708
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 940 335	5 649 611
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	2 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		84 656	162 864
<i>Summa Kassa och bank</i>		84 656	162 864
Summa Omsättningstillgångar		11 024 991	6 812 476
Summa Tillgångar		231 000 631	231 663 089

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	55 765 588	55 765 588
Fond för yttre underhåll	6 560 697	4 930 190
Summa Bundet eget kapital	62 326 285	60 695 778

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	300 987	1 084 036
Årets resultat	3 847 235	847 458
Summa Fritt eget kapital	4 148 222	1 931 494

Summa Eget kapital	66 474 507	62 627 272
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	93 243 766	100 182 987
Summa Långfristiga skulder		93 243 766	100 182 987

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		63 505 477	62 111 413
Leverantörsskulder		2 101 916	1 794 610
Skatteskulder		83 878	83 870
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 699 014	1 603 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 892 073	3 259 228
Summa Kortfristiga skulder		71 282 358	68 852 830

Summa Skulder		164 526 124	169 035 817
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		231 000 631	231 663 089
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 8 040 060 4 005 290

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 4 920 041 4 921 073

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 920 041 4 921 073

Erhållen ränta

23 676 36 469

Erlagd ränta

-4 407 277 -2 914 001

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

8 576 500 6 048 831

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -413 275 418 334

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 1 221 027 -585 029

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

807 752 -166 695

Kassaflöde från den löpande verksamheten

9 384 252 5 882 136

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -45 068 -5 870 728

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-45 068 -5 870 728

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -5 545 157 -1 068 950

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-5 545 157 -1 068 950

Årets kassaflöde

3 794 028 -1 057 542

Likvida medel vid årets början

4 846 535 5 904 076

Likvida medel vid årets slut

8 640 562 4 846 535

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	110 660 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	20 611 824	18 485 496
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	896 188	764 939
	Hyror lokaler	5 134 090	4 694 758
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 508 147	1 163 514
	Hyror förbrukningsbaserad	556 792	558 810
	Hyror övrigt	204 228	193 224
	Övriga primära intäkter	775 914	771 130
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	29 687 183	26 631 871
	Hyresbortfall	-100 903	-103 079
	<i>Summa</i>	-100 903	-103 079
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	29 586 280	26 528 792

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	232 650	510 816
	Övriga sekundära intäkter	335 675	298 815
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	568 325	809 631

I övriga sekundära intäkter ingår intäkter från Övre Husargatans Gårdssamfällighet med 306 930kr för 2024 och 223 005kr för 2023.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 348 348	-2 800 893
	Snö och halk-bekämpning	-54 772	-8 788
	Reparationer	-2 564 386	-2 455 322
	Planerat underhåll	-469 493	-1 424 168
	El	-2 056 863	-1 876 049
	Uppvärmning	-2 342 015	-2 022 497
	Vatten	-1 121 637	-973 153
	Sophämtning	-1 177 782	-1 617 169
	Fastighetsförsäkring	-310 314	-301 764
	Kabel-TV och bredband	-574 153	-835 107
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 013 450	-1 000 535
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 739 023	-1 690 964
	Övriga driftkostnader	-40 913	-48 690
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-15 813 149	-17 055 099

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-38 592
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 155	-15 544
	Administrationskostnader	-213 780	-218 394
	Extern revision	-33 246	-30 000
	Konsultkostnader	-224 560	-204 568
	Medlemsavgifter	-109 625	-109 625
	Föreningsverksamhet	-51 707	0
	Övriga förvaltningskostnader	-33 937	-63 509
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-680 009	-680 232
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-455 925	-352 704
	Revisionsarvode	-21 000	-20 000
	Övriga arvoden	-57 150	-134 491
	Löner och övriga ersättningar	-1 449	-3 427
	Sociala avgifter	-156 735	-141 053
	Övriga personalkostnader	-9 087	-25 053
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-701 346	-676 728
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-4 794 679	-4 794 679
	Avskrivning på markanläggning	-32 975	-32 975
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-92 387	-93 419
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-4 920 041	-4 921 073
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	16 901	1 806
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	11 988	34 663
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	28 889	36 469

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 220 645	-3 192 626
	Övriga räntekostnader	-1 069	-1 675
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 221 714	-3 194 301
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	251 503 465	245 684 460
	Ingående anskaffningsvärde mark	38 506 000	38 506 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	550 000	550 000
	Årets investeringar	0	5 819 005
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	290 559 465	290 559 465
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-67 366 947	-62 539 293
	Årets avskrivningar	-4 827 654	-4 827 654
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-72 194 601	-67 366 947
	<i>Utgående redovisat värde</i>	218 364 864	223 192 518
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	361 000 000	361 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	514 000 000	514 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	17 000 000	17 000 000
	<i>Summa</i>	925 000 000	925 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	231 357 000	231 357 000
	Varav i eget förvar	0	-31 357 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	231 357 000	200 000 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 240 585	2 225 100
	Årets investeringar	14 490	15 485
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	2 255 075	2 240 585
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 083 259	-1 989 840
	Årets avskrivningar	-92 387	-93 419
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 175 646	-2 083 259
	<i>Utgående redovisat värde</i>	79 429	157 326

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning, tillbyggnad lokaler	85 938	49 700
	Årets investeringar	30 578	36 238
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	116 515	85 938
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 414 332	1 414 332
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 414 832	1 414 832
	Under andra långfristiga värdepappersinnehav ingår följande: 1 andel i Folkteatern; 200kr Andel i Sopsugsanläggning med 49,39% Org Nr 716408-9661; 1 212 480kr Nordea Obligationsfond; 201 652kr med ett marknadsvärde på 224 130kr per 241231		
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 555 906	3 683 670
	Övriga fordringar	67 052	78 701
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 622 958	3 762 371
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	375 064	310 314
	Upplupna ränteutgifter	5 213	1 806
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 609 677	1 423 588
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 989 954	1 735 708
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 000 000	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 000 000	1 000 000

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,78%	2026-03-01	20 300 000	0
Stadshypotek	3,03%	2025-03-03	14 360 000	0
Stadshypotek	3,03%	2025-03-03	3 900 000	0
Stadshypotek	1,0%	2026-12-01	26 132 050	0
Stadshypotek	0,71%	2026-04-30	5 000 000	0
Stadshypotek	0,72%	2026-03-30	6 000 000	0
Stadshypotek	0,47%	2025-01-30	8 867 965	0
Stadshypotek	1,14%	2027-12-01	17 805 460	0
Swedbank Hypotek	3,56%	2027-02-25	18 006 256	0
Swedbank Hypotek	4,24%	2025-10-24	5 959 680	0
Swedbank Hypotek	4,24%	2025-10-24	11 028 626	0
Swedbank Hypotek	3,62%	2025-11-25	8 389 206	0
Swedbank Hypotek	4,24%	2025-10-24	11 000 000	0
			156 749 243	0
Långfristig del			93 243 766	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			63 505 477	
Kortfristig del			63 505 477	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,58%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	1 022 250	1 017 550
Momsskuld	417 024	322 733
Inre fond	184 179	184 179
Övriga kortfristiga skulder	75 561	79 246
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 699 014	1 603 708

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 468 283	2 199 907
Upplupna räntekostnader	270 895	456 458
Övriga upplupna kostnader	1 152 895	602 863
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 892 073	3 259 228

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Slottskogen i Göteborg, org.nr. 716408-6626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slottskogen i Göteborg för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Slottskogen i Göteborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven Lindgren
Av föreningen vald revisor

Bruno Nystedt
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

LENA GÖTHBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 10:32:38



MARIE PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 07:44:42



BJÖRN VINBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 07:37:56



SVEN OLA JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 13:28:45



TIZIAN TANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 13:12:20



MALIN UNGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 12:50:41



PERNILLA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 15:59:06



TRACEY KENNEDY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 12:11:24



MAGNUS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 20:33:11



SVEN LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 13:44:54



BRUNO NYSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 15:17:37



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 05:19:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

SVEN LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 13:48:19



BRUNO NYSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 15:21:54



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 05:20:19



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.