



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Skytteskogen i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Skytteskogen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8980 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsladugård 62:1	1942-06-20	1942
Kungsladugård 63:2	1942-06-20	1942
Kungsladugård 63:3	1942-06-20	1942
Kungsladugård 69:1	1942-06-20	1942
Kungsladugård 85:4	1942-06-20	1943
Kungsladugård 85:5	1942-06-20	1942
Kungsladugård 86:1	1942-06-20	1942
Kungsladugård 87:1	1942-06-20	1942

### Totalt 8 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	p-platser	0
112	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5413
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	306
1	lokaler (hyresrätt)	165
<b>Totalt 119 objekt</b>		<b>5884</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 82 st 2 rok, 8 st 3 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Herman Sahlin	Ordförande	2023-06-07	
Herman Sahlin	Ledamot	2021-06-15	
Inez Eriksson	Ordförande	2022-06-01	2023-06-07
Tomas Fransson	Ledamot	2023-11-23	
Terje Carlsson	Ledamot	2023-06-07	
Sarah Strand	Ledamot	2018-06-15	
Pernilla Ottosson	Ledamot	2022-06-01	
Josefine Bengtsson	Ledamot	2023-06-07	
Kristoffer Knutson	Ledamot	2023-06-07	2023-11-23
Patrik Landberg	Ledamot	2022-06-01	
Kristoffer Axhag	Ledamot	2022-05-05	2023-06-07
Petter Poucette	Ledamot	2022-06-01	2023-06-07
Karolina Ander	Ledamot	2021-06-15	2023-06-07
Amanda Runebrant	Ledamot	2023-08-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Herman Sahlin, Pernilla Ottosson, Patrik Landberg och Tomas Fransson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sarah Strand, Herman Sahlin, Pernilla Ottosson, Patrik Landberg.

Revisorer har varit: Ludvig Oom och Sofia Hemming valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anders Fredriksson (sammanställande) och Anton Gustavsson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2023-09-25.

Under räkenskapsåret har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

- OVK, kontroll av ventilation i alla lägenheter slutfördes och godkändes.
- Putsning och målning av alla husgrunder.

Under räkenskapsåret har följande investeringar gjorts:

- Nytt cykelrum i långhuset (Skytteskogsgatan 23)
- Nytt värmeregleringssystem installerades och togs i drift i början av året.
- Fönsterrenovering av fönster i söder- och västerläge slutfört.
- Byte av källarbelysning till rörelsestyrd, energisnålare LED-belysning.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
1978	Fasadbeklädnad, plåt
2000-2001	Avloppsstammar, badrum
2002	Anslutning till fjärrvärmenätet
2003-2008	Byte elsystemet
2010	Avloppsstammar, kök. Nya vattenledningar.
2014	Fasadbyte, affärshuset
2013-2015	Dränering, putsning och målning av socklar
2013-2015	Byte plåttak och rännor
2013-2015	Fönstermålning
2016	Upprustning trapphus och entréer
2016	Nytt låssystem
2017	Solcellsanläggning
2018	Laddplatser för elbilar
2019	Nya sophus
2020	El, individuell mätning och debitering (IMD)
2020	Torkrumsrenovering
2022	Rivning av skorsten och garage, Skytteskogsgatan 23
2022-2023	Renovering av fönster på syd- och västfasader
2023	Putsning och målning av socklar
2023	Källarbelysning

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

Årtal	Ändamål
2024	Fasadvätt
2025	Fönsterrenovering
2026	Stampolning
2027	Fasadmålning, affärshuset
2028	Inget större underhåll planerat

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 144 och under året har det tillkommit 9 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 139.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	318	285	310	282	283
Skuldsättning, kr/kvm	5 972	6 042	6 073	6 092	6 110
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 144	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	250	221	226	185	179
Årsavgifter, kr/kvm	1 036	966	966	947	947
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 080	1 026	1 021	998	971
Nettoomsättning, tkr	6 174	5 948	5 974	5 776	5 682
Resultat efter finansiella poster, tkr	105	386	555	-310	-149
Soliditet, %	8	8	7	5	6

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.

**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 2023 ingår även IMD el & balkongavgifter.

**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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	189 169	0	0	189 169
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 399 172	0	79 305	1 478 477
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 588 341</b>	<b>0</b>	<b>79 305</b>	<b>1 667 646</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 101 584	386 223	-79 305	1 408 502
Årets resultat, kr	386 223	-386 223	105 224	105 224
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 487 807</b>	<b>0</b>	<b>25 919</b>	<b>1 513 726</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 076 148</b>	<b>0</b>	<b>105 224</b>	<b>3 181 372</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 550 000 kr samt ianspråktagande skett med 470 695 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	1 487 807
Årets resultat, kr	105 224
Reservation till underhållsfond, kr	-550 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	470 695
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 513 726</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 513 726</b>

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

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 173 870	6 015 028
Övriga rörelseintäkter	Not 2	180 592	19 992
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 354 462</b>	<b>6 035 020</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 486 750	-3 340 300
Underhållskostnader	Not 4	-470 695	-125 359
Övriga externa kostnader	Not 5	-269 468	-297 315
Personalkostnader	Not 6	-195 918	-180 580
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 292 374	-1 164 686
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 715 206</b>	<b>-5 108 240</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>639 256</b>	<b>926 780</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	31 297	5 629
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-565 329	-546 186
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-534 032</b>	<b>-540 557</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>105 224</b>	<b>386 223</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 36 709 252	33 834 835
Inventarier	Not 12 0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 0	828 388
	<u>36 709 252</u>	<u>34 663 223</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>36 709 952</b>	<b>34 663 923</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 9 932	139
Övriga fordringar	Not 16 2 410 536	2 694 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 523 711	464 674
	<u>2 944 179</u>	<u>3 159 513</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18 0	2 500 000
Kassa och bank	514 049	0
Summa omsättningstillgångar	<b>3 458 228</b>	<b>5 659 514</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>40 168 181</b>	<b>40 323 437</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	189 169	189 169
Underhållsfond	1 478 477	1 399 172
	<u>1 667 646</u>	<u>1 588 341</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 408 502	1 101 584
Årets resultat	105 224	386 223
	<u>1 513 726</u>	<u>1 487 807</u>
Summa eget kapital	<b>3 181 372</b>	<b>3 076 148</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 28 547 500	35 138 386
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 590 886	410 000
Leverantörsskulder	817 692	826 689
Skatteskulder	2 195	30 078
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 -588	10 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 1 029 124	831 700
	<u>8 439 309</u>	<u>2 108 903</u>
Summa skulder	<b>36 986 809</b>	<b>37 247 289</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>40 168 181</b>	<b>40 323 437</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	105 224	386 223
Avskrivningar	1 292 374	1 164 686
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 397 598	1 550 909
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 968	19 897
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	149 520	-560 502
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 510 150	1 010 305
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 121 347	0
Investeringar i markanläggningar	-217 056	-828 389
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 338 403	-828 389
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-410 000	-185 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-410 000	-185 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 238 253</b>	<b>-3 084</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 062 574</b>	<b>5 065 659</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 824 321</b>	<b>5 062 574</b>

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om 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.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Följande avskrivningsprocent tillämpas:**

Byggnader	1,85-14,29%
Inventarier	20,00%
Markanläggning, laddstolpar	10,00%
Markanläggning, kulvert	2,00%
Markanläggning cykelrum	2,50%

**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.

**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.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	5 332 920	5 178 216
Årsavgifter lokaler	356 556	346 164
Hyror	248 820	236 278
El intäkter	200 543	165 668
Balkongtillägg intäkter	34 500	0
Övriga intäkter	531	22 164
	<b>6 173 870</b>	<b>5 948 490</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	180 592	86 530
*Varav ersättning förnybar el	11 472	66 538
*Varav elintäkter laddstolpar	46 371	0
*Varav försäkringsersättning	122 085	0
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	703 415	777 153
Reparationer	250 069	180 218
El	354 980	221 543
Uppvärmning	735 119	727 841
Vatten	378 936	349 187
Sophämtning	113 391	112 430
Övriga avgifter	349 749	354 587
Förvaltningsarvoden	489 768	520 229
Övriga driftskostnader	111 324	97 113
	<b>3 486 750</b>	<b>3 340 300</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	7 980	2 499
VVS	28 840	43 375
Byggnad utvändigt	433 875	0
Utrustning	0	79 485
	<b>470 695</b>	<b>125 359</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	219 173	190 402
Medlemsavgifter	44 100	44 100
Övriga externa kostnader	6 196	62 813
	<b>269 468</b>	<b>297 315</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	131 250	120 750
Revisorsarvode	7 350	6 486
Löner och andra ersättningar	11 025	10 143
Sociala kostnader	46 293	42 451
Kurser och konferenser	0	750
	<b>195 918</b>	<b>180 580</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 216 408	1 111 270
Markanläggningar	75 966	53 416
	<b>1 292 374</b>	<b>1 164 686</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	1 724	102
Övriga ränteintäkter	29 573	5 527
	<b>31 297</b>	<b>5 629</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	565 006	545 216
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	0
Övriga finansiella kostnader	323	970
	<b>565 329</b>	<b>546 186</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>105 224</b>	<b>386 223</b>
Avsättning till underhållsfond	-550 000	-550 000
Disposition ur underhållsfond	470 695	125 359
Resultat efter underhållspåverkan	25 919	-38 418

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	48 892 261	48 892 261
Utrangering	-368 994	0
Årets investeringar	3 302 235	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 825 502	48 892 261
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 118 443	-16 007 173
Återföring vid utrangering	368 994	
Årets avskrivningar	-1 216 408	-1 111 270
Utgående avskrivningar	-17 965 857	-17 118 443
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>33 859 645</b>	<b>31 773 818</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 668 655	250 542
Årets investeringar	864 556	1 418 113
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 533 211	1 668 655
Ingående ackumulerade avskrivningar	-153 638	-100 222
Årets avskrivningar	-75 966	-53 416
Utgående avskrivningar	-229 604	-153 638
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>2 303 607</b>	<b>1 515 017</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>546 000</b>	<b>546 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>36 709 252</b>	<b>33 834 835</b>
Taxeringsvärde för Kungsladugård 62:1, 63:2-3, 69:1, 84:4-5, 86:1 och 87:1		
Byggnad - bostäder	54 928 000	54 928 000
Byggnad - lokaler	2 253 000	2 253 000
	57 181 000	57 181 000
Mark - bostäder	78 208 000	78 208 000
Mark - lokaler	1 610 000	1 610 000
	79 818 000	79 818 000
Taxeringsvärde totalt	136 999 000	136 999 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	40 328 680	40 328 680
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	862 135	862 135
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	862 135	862 135
Ingående avskrivningar	-862 135	-862 135
Utgående avskrivningar	-862 135	-862 135
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Pågående nyanläggningar	0	828 388

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.		700	700		
<b>Not 15 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar		9 932	139		
		<b>9 932</b>	<b>139</b>		
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		2 310 272	2 562 574		
Skattefordringar		0	31 617		
Skattekonto		91 084	100 510		
Övrigt		9 180	0		
		<b>2 410 536</b>	<b>2 694 701</b>		
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		417 278	386 241		
Upplupna intäkter		106 432	78 433		
		<b>523 711</b>	<b>464 674</b>		
<b>Not 18 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Fastränteplaceringar				0	2 500 000
				<b>0</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788913261	1,15%	2027-08-18	9 000 000	0
Nordea Hypotek AB	39788965415	1,31%	2030-04-17	4 500 000	0
*SBAB	22600478	2,65%	2024-11-13	2 625 000	0
*Stadshypotek	626385	0,96%	2024-12-01	3 555 886	0
Stadshypotek	631934	0,99%	2025-01-30	2 962 500	0
Stadshypotek	716292	1,20%	2031-09-01	6 215 000	0
Stadshypotek	763515	3,08%	2027-06-01	385 000	110 000
Stadshypotek	764008	2,99%	2027-06-01	5 895 000	300 000
				35 138 386	410 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					410 000
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					6 180 886
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					6 590 886
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>28 547 500</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					33 088 386
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter		0			0
Mervärdesskatt		-589			10 435
		<b>-588</b>			<b>10 436</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	38 757	39 318
Övriga upplupna kostnader	420 836	290 232
Förutbetalda hyror och avgifter	569 531	502 150
	<b>1 029 124</b>	<b>831 700</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Amanda Runebrant

Herman Sahlin

Josefine Bengtsson

Patrik Landberg

Pernilla Ottosson

Sarah Strand

Terje Carlsson

Tomas Fransson

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

Sofia Hemming  
Av föreningen vald revisor

Ludvig Oom  
Av föreningen vald revisor

Fiola Rexhepi  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skytteskogen i Göteborg, org.nr. 757200-8980

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skytteskogen 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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

Sofia Hemming  
Av föreningen vald revisor

Ludvig Oom  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**HERMAN SAHLIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 12:56:01



**SARAH STRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 22:43:05



**JOSEFINE BENGTTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 19:10:09



**PATRIK LANDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 20:58:04



**AMANDA RONEBRANT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 12:56:00



**PERNILLA OTTOSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 17:36:09



**TERJE CARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 18:19:59



**TOMAS FRANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 20:43:21



**SOFIA HEMMING**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 09:21:33



**LUDVIG OOM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 15:53:28



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:06:02



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**SOFIA HEMMING**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 09:23:36



**LUDVIG OOM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 15:54:53



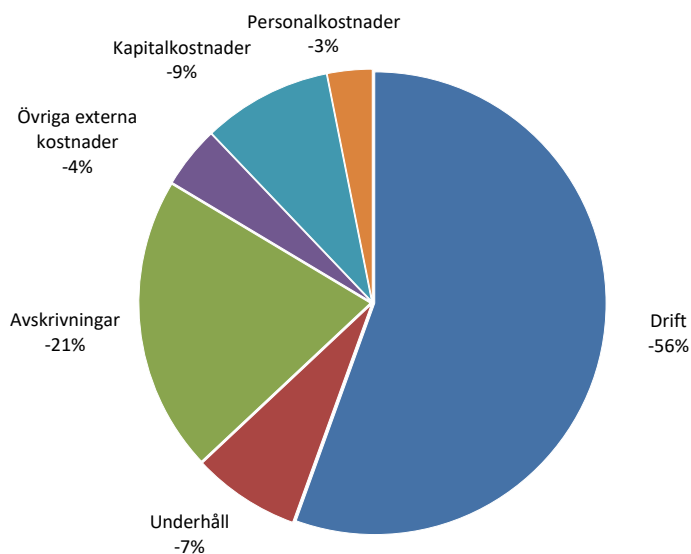
**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

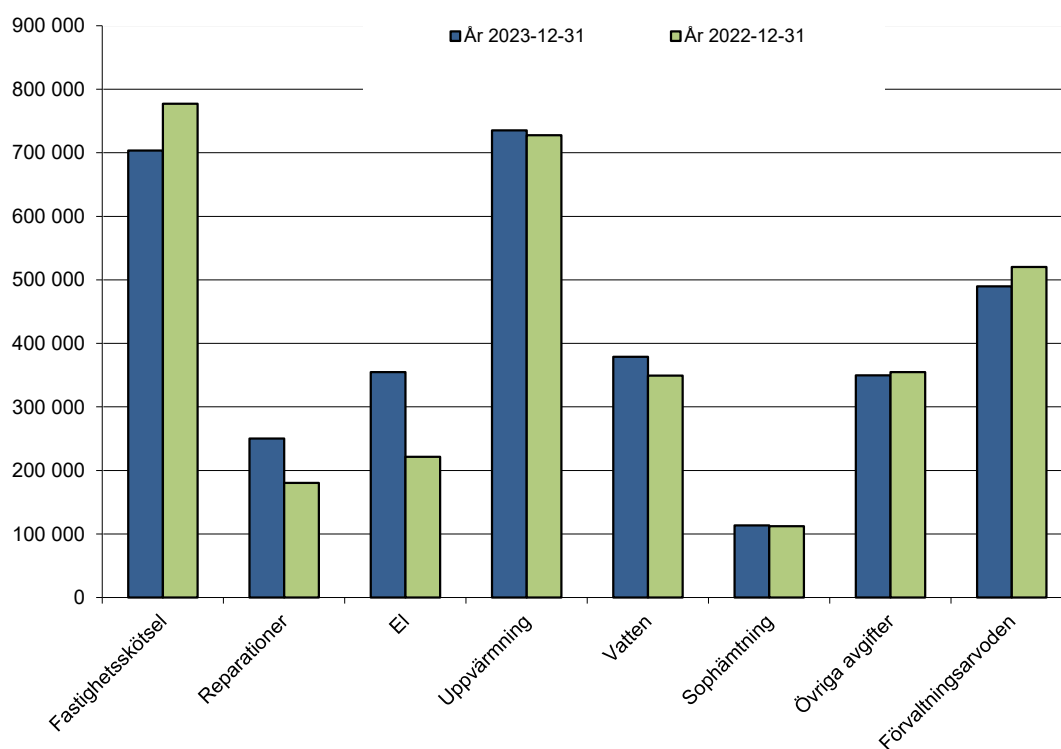
E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:04:56



## 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.