



ÅRSREDOVISNING 2022

MEDLEM I HSB



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Bredared i Borås

Org nr 716409-7771

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01--2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Borås.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1982 på fastigheten Bredared 1:61 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Inägovägen 1, 3, 5, 7, 9, 11 och 13 A-D i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra, det ingår även bostadstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	8	st	2	rok	508,0	m ²
		10	st	3	rok	775,0	m ²
		10	st	4	rok	935,0	m ²
						2 218,0	m ²
P-platser	Hyresrätt	37	st				
		37	st				
Totalt		65	st	2 218,0 m ²			

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målat fönster på balkongsida

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Målning av fönster på entrésida. Målning av förråd och takdetaljer. Byggnation av garage.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel samt nya lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 784 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett negativt resultat och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 3% från 2023-01-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 515 000 kr. Under året har föreningen amorterat 185 000 kr, vilket ger en amorteringstakt på 57 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

Väsentliga avtal

Administrativt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 12 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 43 (fg år 42) medlemmar. 5 medlemmar har utträtt ur föreningen och 6 medlemmar har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Mikaela Hernandez	ordförande
Tomas Tellnor	vice ordförande
Yvonne Granqvist Schultz	sekreterare
Elin Andersson	ledamot
Pia Mattzon	ledamot
Angelica Larsson	ledamot
Jan Karlsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mikaela Hernandez, Tomas Tellnor och Elin Andersson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jan Karlsson, Mikaela Hernandez och Tomas Tellnor två i förening.

Vicevärd har varit Tomas Tellnor.

Revisor har varit Thomas Jacobsson, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Tomas Tellnor.

Valberedning har varit Oscar Hernandez och Markus Kortelainen.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 816	1 765	1 752	1 727	1 649
Resultat efter finansiella poster, tkr	79	321	372	245	358
Soliditet	22%	21%	18%	16%	19%
Balansomslutning, tkr	13 861	13 917	14 136	14 012	10 299
Eget kapital, tkr	2 988	2 909	2 588	2 216	1 972
Taxeringsvärde, tkr	13 504	12 048	12 048	12 048	8 608
- varav byggnad, tkr	11 200	10 000	10 000	10 000	7 200
Underhållsfond tkr	1 674	1 765	1 613	1 504	1 295
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	784	769	761	746	717
Bankskuld kr/m ²	4 740	4 824	5 064	5 158	3 618
Belåningsgrad	78%	89%	93%	95%	93%
Räntekostnader kr/m ²	107	99	103	99	103

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	666 000	134 000	1 764 855	23 135	321 174
Resultatdisp enl stämmobeslut -21				<u>321 173</u>	-321 174
				344 308	
Reservering till yttre underhåll -22			240 000	-240 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -22			-331 171	331 171	
Årets resultat					79 196
Belopp vid årets slut	666 000	134 000	1 673 684	435 480	79 196

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	435 480
Årets resultat	<u>79 196</u>
Till stämmans förfogande	514 676

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>514 676</u>
	514 676

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 673 684 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 816 377	1 765 276
Summa rörelsens intäkter		1 816 377	1 765 276
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-627 724	-588 526
Periodiskt underhåll		-331 171	-80 847
Övriga externa kostnader	Not 3	-25 200	-23 900
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-126 225	-107 906
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-393 361	-424 821
Summa rörelsens kostnader		-1 503 681	-1 226 000
Rörelseresultat		312 696	539 276
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 136	1 552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 636	-219 654
Summa finansiella poster		-233 500	-218 102
Resultat efter finansiella poster		79 196	321 174
Årets resultat		79 196	321 174
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		79 196	321 174
Reservering till fond för yttre underhåll		-240 000	-233 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		331 171	80 847
Resultat efter fondförändring		170 367	169 021

Balansräkning			2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 11	Not 6	11 645 633	12 012 514
Mark			300 000	300 000
Markanläggningar		Not 7	119 747	146 227
			<u>12 065 380</u>	<u>12 458 741</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			12 065 880	12 459 241
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			-150	1 040
Avräkningskonto HSB Göta			1 226 260	1 381 658
Övriga fordringar		Not 9	14 854	18 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			54 454	56 812
			<u>1 295 418</u>	<u>1 457 745</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 10	500 000	0
Summa omsättningstillgångar			1 795 418	1 457 745
Summa tillgångar			13 861 297	13 916 985

Balansräkning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	666 000	666 000
Upplåtelseavgifter	134 000	134 000
Fond för yttre underhåll	1 673 684	1 764 856
	<u>2 473 684</u>	<u>2 564 856</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	435 480	23 135
Årets resultat	79 196	321 174
	<u>514 676</u>	<u>344 308</u>
Summa eget kapital	2 988 360	2 909 164
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 4 170 000	5 290 000
	<u>4 170 000</u>	<u>5 290 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 6 345 000	5 410 000
Leverantörsskulder	92 503	85 190
Skatteskulder	4 069	6 733
Fond för inre underhåll	9 499	9 499
Övriga skulder	Not 12 42 448	463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 209 419	205 937
	<u>6 702 937</u>	<u>5 717 822</u>
Summa skulder	10 872 937	11 007 822
Summa eget kapital och skulder	13 861 297	13 916 985

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	%
Markanläggning	2,2
	7,4

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 10 047 903 kr.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	
Eventualförpliktelser			
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.			
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
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.			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	1 739 232	1 705 008
	Hyror	62 075	55 500
	Övriga intäkter	19 945	8 593
	Bruttoomsättning	1 821 252	1 769 101
	Hyresbortfall	-4 875	-3 825
	1 816 377	1 765 276	
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	0	17 720
	Reparationer	49 345	27 404
	El	98 240	93 462
	Vatten	90 492	99 019
	Sophämtning	47 857	46 463
	Kabel-TV, internet	83 664	0
	Övriga avgifter	27 414	24 563
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	40 512	36 144
	Förvaltningsarvoden	69 330	67 800
	Övriga driftskostnader	120 871	175 951
	627 724	588 526	
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	11 300	10 000
	Medlemsavgifter	13 900	13 900
	25 200	23 900	

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	40 500	32 500
	Vicevärdsarvode	24 000	24 000
	Revisorsarvode	1 500	1 250
	Löner och andra ersättningar	2 026	3 964
	Sociala kostnader	30 124	25 729
		<u>98 150</u>	<u>87 443</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	27 875	20 263
	Sociala kostnader	200	200
		<u>28 075</u>	<u>20 463</u>
	Totalt	126 225	107 906
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	366 881	398 343
	Markanläggningar	26 480	26 478
		<u>393 361</u>	<u>424 821</u>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2101				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1982				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	16 806 949	16 511 949			
Årets investeringar	0	295 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 806 949	16 806 949			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 794 435	-4 396 092			
Årets avskrivningar	-366 881	-398 343			
Utgående avskrivningar	-5 161 316	-4 794 435			
Utgående bokfört värde	11 645 633	12 012 514			
Taxeringsvärde för Bredared 1:61					
Byggnad - bostäder	11 200 000	10 000 000			
	11 200 000	10 000 000			
Mark - bostäder	2 304 000	2 048 000			
	2 304 000	2 048 000			
Taxeringsvärde totalt	13 504 000	12 048 000			
Not 7 Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	356 875	276 250			
Årets investeringar	0	80 625			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	356 875	356 875			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-210 648	-184 170			
Årets avskrivningar	-26 480	-26 478			
Utgående avskrivningar	-237 128	-210 648			
Bokfört värde	119 747	146 227			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto	14 854	18 234			
	14 854	18 234			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2022-11-04	2023-02-04	3 mån	0,40%	500 000
					500 000

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 11 Skulder till kreditinstitut		
		Nästa års amort./konv.
Låneinstitut Lånenummer Ränta Konv.datum Total låneskuld		
Föreningssparb Sjuhä 6558180615	0,75% 2023-01-01 1 950 000	0
Föreningssparb Sjuhä 6558753221	0,75% 2023-01-01 1 325 000	100 000
Föreningssparb Sjuhä 9655843598	1,16% 2023-05-30 1 800 000	0
Swedbank Hypotek 852717776	3,16% 2024-06-25 1 500 000	0
Swedbank Hypotek 2758984013	3,96% 2027-11-25 1 950 000	0
Swedbank Hypotek 2851915872	1,73% 2023-09-11 1 085 000	0
Swedbank Hypotek 2857002873	2,85% 2025-11-11 905 000	85 000
	10 515 000	185 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		4 170 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		9 590 000
Kortfristig del av långfristig skuld	6 345 000	5 410 000
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.		
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	11 545 000	11 545 000
Varav obelånade	50 000	50 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	20 400	0
Arbetsgivaravgifter	21 366	0
Mervärdesskatt	482	0
Övriga kortfristiga skulder	200	463
	42 448	463
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	15 952	15 972
Övriga upplupna kostnader	37 845	42 030
Förutbetalda hyror och avgifter	155 622	147 935
	209 419	205 937

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Angelica Larsson

Elin Andersson

Jan Karlsson

Mikaela Hernandez

Pia Mattzon

Yvonne Granqvist Schultz

Tomas Tellnor

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftThomas Jacobsson
Av föreningen vald revisorCarina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bredared i Borås, org.nr. 716409-7771

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bredared i Borås för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bredared i Borås för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Borås

Digitalt signerad av

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Jacobsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Hsb Brf Bredared I Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAELA HERNANDEZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 14:54:05



YVONNE SCHULTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 16:49:59



ANGELICA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 18:43:13



ELIN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 22:48:16



JAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 13:29:52



TOMAS TELLNOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 17:39:03



PIA MATTZON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 18:59:07



THOMAS JACOBSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 20:53:54



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 18:32:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Hsb Brf Bredared I Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS JACOBSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 20:54:54



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 18:32:26



HSB – där möjligheterna bor