



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Vår Bostad | Borås

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Vår Bostad i Borås

Org nr 764500-2820

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01--2023-12-31
 Årsredovisningen upprättas i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

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 byggdes året 1935 på fastigheten i Stenbocken 1, Stenbocken 2 och Stenbocken 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Döbelnsgatan 5-9 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 bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	25 st	1 rok	910,5 m ²
		12 st	2 rok	604,5 m ²
		3 st	3 rok	197,0 m ²
		40 st		1 712,0 m ²
Lokaler	Hyresrätt	4 st		178,0 m ²
		P-platser	15 st	
		19 st		178,0 m ²
Totalt		59 st		1 890,0 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärd:

- Reparationer har utförts i normal omfattning. Inga större underhållsåtgärder har utförts under året.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.
Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:
Laddstolpar och en OVK-besiktning.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 2%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 6% fr o m 2024-01-01

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Förvaltaratjänst, HSB Förvaltning

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen har erhållit återbäring från HSB Göta.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-10-18 med anledning av beslut om nya stadgar. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2023-12-11.

Föreningen hade vid årets slut 53 (53) medlemmar varav 53 (53) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 2 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Therese Nilsson	ordförande
Ludvig Johansson	sekreterare
Nilda Rolon Romero	ledamot
Briar Faraj	ledamot
Margareta Josefsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är, Nilda Rolon Romero och Briar Faraj samt Therese Nilsson som ordförande.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Therese Nilsson, Margareta Josefsson och Ludvig Johansson, två i förening.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har utsetts av styrelsen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 578	1 506	1 452	1 440	1 424
Resultat efter finansiella poster, tkr	215	160	198	285	135
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	814	798	783	783	783
Skuldsättning per kvm	725				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	725				
Sparande per kvm	219				
Räntekänslighet, %	0,9				
Energikostnad per kvm	251				

Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter 88

*) Nytt beräkningsätt fr o m år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	59 735	1 360 224	555 708	159 850
Resultatdisp enl stämmobeslut -22			<u>159 850</u>	-159 850
			715 558	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23		192 000	-192 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23		-16 887	16 887	
Årets resultat				<u>214 910</u>
Belopp vid årets slut	59 735	1 535 337	540 445	214 910

Resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer budget.

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	715 558
Avsättning till underhållsfond enligt budget	-192 000
Ianspråkt. av underhållsfond motsvarande årets kostn	16 887
Årets resultat	<u>214 910</u>
	755 355

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>755 355</u>
	755 355

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 535 337 kr.

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

		2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 547 797	1 505 555
Summa rörelsens intäkter		<u>1 547 797</u>	<u>1 505 555</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 126 845	-1 127 311
Periodiskt underhåll		-16 887	-36 699
Övriga externa kostnader	Not 3	-30 500	-28 875
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-77 884	-55 916
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-83 984	-83 980
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 336 100</u>	<u>-1 332 781</u>
Rörelseresultat		211 697	172 774
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 703	2 001
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 489	-14 926
Summa finansiella poster		<u>3 214</u>	<u>-12 925</u>
Resultat efter finansiella poster		214 910	159 850
Årets resultat		214 910	159 850
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		214 910	159 850
Reservering till fond för yttre underhåll		-192 000	-188 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		16 887	36 699
Resultat efter fondförändring		39 797	8 549

			2023-01-01	2022-01-01
Balansräkning			2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 10	Not 6	2 177 102	2 261 086
Mark			39 194	39 194
			<u>2 216 296</u>	<u>2 300 280</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 7	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			2 216 796	2 300 780
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			-3 128	-3 078
Avräkningskonto HSB Göta			1 598 515	1 404 652
Övriga fordringar		Not 8	47 835	33 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 9	103 853	98 969
			<u>1 747 075</u>	<u>1 534 129</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Summa omsättningstillgångar			1 747 075	1 534 129
Summa tillgångar			3 963 871	3 834 909

Balansräkning	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	59 735	59 735
Fond för yttre underhåll	1 535 337	1 360 224
	1 595 072	1 419 959
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	540 445	555 708
Årets resultat	214 910	159 850
	755 355	715 558
Summa eget kapital	2 350 427	2 135 516
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10	0
		1 240 344
		0
		1 240 344
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 240 344
Leverantörsskulder	166 790	172 286
Skatteskulder	2 848	48
Fond för inre underhåll	35 820	35 820
Övriga skulder	Not 12	644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	166 998
	1 613 444	195 421
	1 613 444	459 048
Summa skulder	1 613 444	1 699 392
Summa eget kapital och skulder	3 963 871	3 834 909

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	214 910	159 850
Avskrivningar	83 984	83 980
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	298 894	243 830
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 083	-12 308
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-45 748	46 530
Kassaflöde från löpande verksamhet	234 063	278 051
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-40 200	-40 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-40 200	-40 200
Årets kassaflöde	193 863	237 851
Likvida medel vid årets början *)	1 404 652	1 166 800
Likvida medel vid årets slut *)	1 598 515	1 404 652

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 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 anskaffningsvärden 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	1,4

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 1 589 kronor per lägenhet.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
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 896 171 kr.		
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	1 394 292	1 366 932
Hyror	26 650	27 150
Övriga intäkter	128 055	111 623
Bruttoomsättning	1 548 997	1 505 705
Hysesbortfall	-1 200	-150
	1 547 797	1 505 555
Not 2		
Driftskostnader		
Fastighetskötsel och lokalvård	196 522	179 944
Reparationer	80 043	74 636
El	43 986	55 971
Uppvärmning	310 164	295 692
Vatten	76 217	77 955
Sophämtning	99 934	86 837
Kabel-TV, internet	65 454	49 160
Övriga avgifter	23 006	19 479
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	65 240	62 440
Förvaltningsarvoden	99 246	98 026
Hyra anläggningstillgångar	30 000	0
Övriga driftskostnader	37 033	127 171
	1 126 845	1 127 311

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	13 000	11 375
Medlemsavgifter	17 500	17 500
	30 500	28 875
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	42 400	21 200
Revisorsarvode	6 000	0
Löner och andra ersättningar	12 800	19 400
Sociala kostnader	16 684	11 916
	77 884	52 516
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	3 400
	0	3 400
Totalt	77 884	55 916
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	83 984	83 980
	83 984	83 980

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2059	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1940	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	5 949 254	5 949 254
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 949 254	5 949 254
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 688 168	-3 604 188
Årets avskrivningar	-83 984	-83 980
Utgående avskrivningar	-3 772 152	-3 688 168
Utgående bokfört värde	2 177 102	2 261 086
Taxeringsvärde för Stenbocken 1-3		
Byggnad - bostäder	17 400 000	17 400 000
Byggnad - lokaler	106 000	106 000
	17 506 000	17 506 000
Mark - bostäder	9 800 000	9 800 000
Mark - lokaler	62 000	62 000
	9 862 000	9 862 000
Taxeringsvärde totalt	27 368 000	27 368 000
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 8 Övriga fordringar		
Skattekonto	47 835	33 586
	47 835	33 586
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 853	98 969
	103 853	98 969

Noter		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum
SE-Banken Bolån	38925008	1,10%	2024-09-28
		Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
		1 240 344	40 200
		1 240 344	40 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 200 144
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			1 039 344
Kortfristig del av långfristig skuld		1 240 344	40 200
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 40 200kr.			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Uttagna pantbrev i fastighet		4 579 500	4 579 500
Not 12 Övriga kortfristiga skulder			
Källskatt		0	7 560
Arbetsgivaravgifter		-1	7 069
Övriga kortfristiga skulder		644	644
		644	15 273
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupna räntekostnader		76	78
Övriga upplupna kostnader		77 782	83 188
Förutbetalda hyror och avgifter		89 140	112 155
		166 998	195 421

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Therese Nilsson

Briar Faraj

Ludvig Johansson

Margareta Josefsson

Nilda Rolon Romero

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

Anneli Gabrielsson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vår Bostad i Borås, org.nr. 764500-2820

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vår Bostad i Borås för räkenskapsåret 2023.

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 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vår Bostad i Borås för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 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 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 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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anneli Gabrielsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Vår Bostad I Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THERESE NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 14:39:19



LUDVIG JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 14:42:52



BRIAR FARAJ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 14:40:59



MARGARETA JOSEFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 12:08:51



NILDA ROLON ROMERO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:57:38



ANNELI GABRIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 17:21:18



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 16:17:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Vår Bostad I Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNELI GABRIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 17:22:07



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 16:18:11



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.