



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Brotorp



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Brotorp i Borås

Org nr 764500-2697

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2023-01-01--2023-12-31**

Årsredovisningen är upprättad 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 bebyggdes året 1968 på fastigheten i Guldhornet 2 och 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kransvägen 166-204 i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen är genom Samfälligheten Guldhornet andelsägare i gemensamhetsanläggningen GA:5 omfattande VA ledningar och gemensamhetsanläggningen GA:7 omfattande vägar och skylt.

Vid lantmäteriförrättning 20240404 kommer dessa gemensamhetsanläggningar att sammanslås till en gemensamhetsanläggning GA:5 omfattande de gamla verksamhetsområdena VA ledningar och väg

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	30	st	1	rok	1 257,0	m <sup>2</sup>
		21	st	2	rok	1 427,0	m <sup>2</sup>
		82	st	3	rok	6 752,0	m <sup>2</sup>
		18	st	4	rok	1 936,0	m <sup>2</sup>
		151	st			11 372,0	m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	2	st			199,0	m <sup>2</sup>
		Förråd	21	st		213,0	m <sup>2</sup>
		Garage	57	st			
		P-platser	157	st			
		237	st			412,0	m <sup>2</sup>
<b>Totalt</b>		<b>388</b>	<b>st</b>			<b>11 762,0</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Dränering runt hus A. Byte av avloppsrör samt asfaltering och plantering. Färdigställande av ventilbyten på radiatorer.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under kommande år kommer följande underhållsåtgärder göras: Ny tidigarelagd OVK besiktning samt injustering av radiatorventiler i syfte på att spara energi.

### Aktiviteter

Föreningen haft följande aktiviteter: Två arbetsdagar en vår och en höst. Boulespel, Tisdagsfika. Spolning av isbana. Gårdsfest samt Julmingel.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 8 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja ytterligare med 10% fr o m 2024-01-01.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd.

### Väsentliga avtal

Avtal på teknisk och administrativ förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning.  
Avtal med Telia på internet och TV.

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-07. På stämman deltog 32 medlemmar.  
Extra stämma hölls 2023-08-19 angående byte av stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 208 medlemmar (fg. år 207) 8 st medlemmar har avgått och 9 st 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 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

### Styrelsens sammansättning har under året varit.

Roland Andersson	ordförande
Monica Pedersen	vice ordförande
Carmen Deleau Berg	sekreterare
Lars Appelqvist	Kassör
Karin Larsson	ledamot
Hans Westin	ledamot
Torbjörn Holkner	ledamot
Yvonne Grön	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Roland Andersson, Lars Appelqvist, Karin Larsson och Torbjörn Holkner.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Appelqvist, Monica Pedersen, Roland Andersson och Hans Westin, två i förening.

Vicevärd har varit René Oliva.

Revisorer har varit Jan-Peter Ottaeus och Ulf Hurtig, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens har utsett Roland Andersson som representanter till HSB Götas stämma.

Valberedning har varit Olle Björklund och Håkan Simonsson.

### Flerårsöversikt

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning, tkr	9 769	8 467	8 869	8 165	8 017
Resultat efter finansiella poster, tkr	445	-308	571	-564	-370
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	740	610	587	548	548
Skuldsättning per kvm	2 119				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 195				
Sparande per kvm	225				
Räntekänslighet, %	3,0				
Energikostnad per kvm	252				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	86				

\*) 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	612 199	5 972 235	5 719 894	-308 119
Resultatdisp enl stämmobeslut -22			-308 119	308 119
			<u>5 411 775</u>	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23		659 140	-659 140	
Ianspråkt från yttre underhåll -23		-620 446	620 446	
Årets resultat				<u>445 199</u>
Belopp vid årets slut	612 199	6 010 929	5 373 082	445 199

**Resultatdisposition**

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor	
Balanserat resultat	5 411 775
Avsättning till underhållsfond enl. underhållsplan	-659 140
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn.	620 446
Årets resultat	<u>445 199</u>
	5 818 280

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>5 818 280</u>
	5 818 280

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 010 929 kr.

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

		<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	9 769 217	8 467 058
Summa rörelsens intäkter		<u>9 769 217</u>	<u>8 467 058</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-5 942 696	-5 767 471
Periodiskt underhåll		-620 446	-644 745
Övriga externa kostnader	Not 3	-66 150	-66 200
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-495 132	-436 359
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 582 674	-1 516 050
Summa rörelsens kostnader		<u>-8 707 099</u>	<u>-8 430 825</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 062 118</b>	<b>36 233</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 465	232
Räntekostnader och liknande resultatposter		-627 384	-344 583
Summa finansiella poster		<u>-616 919</u>	<u>-344 351</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>445 199</b>	<b>-308 119</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>445 199</b>	<b>-308 119</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		445 199	-308 119
Reservering till fond för yttre underhåll		-659 140	-659 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		620 446	644 745
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>406 505</b>	<b>-322 374</b>



			2023-01-01	2022-01-01
			2023-12-31	2022-12-31
<b>Balansräkning</b>				
<b>Tillgångar</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 10	Not 6	33 186 319	34 449 364
Mark			643 618	643 618
Markanläggningar		Not 7	2 731 699	1 663 700
			<u>36 561 636</u>	<u>36 756 682</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			36 562 136	36 757 182
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			27 905	840
Avräkningskonto HSB Göta			2 046 001	140
Övriga fordringar		Not 9	209 331	17 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			555 879	534 418
			<u>2 839 116</u>	<u>553 051</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton			17 050	2 227 796
			<u>17 050</u>	<u>2 227 796</u>
Summa omsättningstillgångar			2 856 166	2 780 848
<b>Summa tillgångar</b>			<b>39 418 302</b>	<b>39 538 029</b>

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</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	612 199	612 199
Fond för yttre underhåll	<u>6 010 929</u>	<u>5 972 235</u>
	6 623 128	6 584 434
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 373 082	5 719 894
Årets resultat	<u>445 199</u>	<u>-308 119</u>
	5 818 280	5 411 775
Summa eget kapital	12 441 408	11 996 210
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>24 412 000</u>	<u>16 716 000</u>
	24 412 000	16 716 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 554 000	8 804 000
Leverantörsskulder	672 656	864 783
Skatteskulder	30 784	-21 689
Övriga skulder	Not 11 50 881	47 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 <u>1 256 573</u>	<u>1 131 529</u>
	2 564 894	10 825 820
Summa skulder	26 976 894	27 541 820
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>39 418 302</b>	<b>39 538 029</b>



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	445 199	-308 119
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	0	0
Avskrivningar	1 582 674	1 516 050
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 027 873</u>	<u>1 207 931</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-240 204	-32 946
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-10 926	218 275
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 776 743</u>	<u>1 393 260</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-957 350
Investeringar i markanläggningar	-1 387 628	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 387 628</u>	<u>-957 350</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-554 000	-1 534 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-554 000</u>	<u>-1 534 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-164 885</b>	<b>-1 098 090</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>2 227 937</b>	<b>3 326 027</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>2 063 051</b>	<b>2 227 937</b>

\*) 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	2,1
Markanläggning	8,0

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. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Inkomstskatt</b>		
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 6 884 649 kr.		
<b>Eventualförpliktelser</b>		
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.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
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.		
<b>Avsättningar</b>		
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.		
<b>Not 1</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	7 508 568	6 948 108
Hyror	864 416	843 756
Elintäkter	902 228	470 662
Övriga intäkter	538 929	224 801
Bruttoomsättning	9 814 141	8 487 327
Hysesbortfall	-44 924	-20 269
	<b>9 769 217</b>	<b>8 467 058</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	790 392	758 423
Reparationer	391 481	802 430
El	985 875	534 961
Uppvärmning	1 471 048	1 428 125
Vatten	508 498	511 717
Sophämtning	318 747	250 747
Kabel-TV, internet	488 470	486 598
Övriga avgifter	187 975	174 051
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	239 939	185 991
Förvaltningsarvoden	191 124	184 347
Övriga driftskostnader	369 147	450 080
	<b>5 942 696</b>	<b>5 767 471</b>
<b>Not 3</b>		
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	15 350	15 400
Medlemsavgifter	50 800	50 800
	<b>66 150</b>	<b>66 200</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 4</b>		
<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	170 000	170 000
Revisorsarvode	18 000	21 000
Löner och andra ersättningar	133 006	90 401
Sociala kostnader	74 626	75 259
	395 632	356 659
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	99 500	79 700
	99 500	79 700
<b>Totalt</b>	<b>495 132</b>	<b>436 359</b>
<b>Not 5</b>		
<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 263 045	1 263 045
Markanläggningar	319 629	253 005
	<b>1 582 674</b>	<b>1 516 050</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2067	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1968	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	59 936 325	58 978 975
Årets investeringar	0	957 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 936 325	59 936 325
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 486 961	-24 223 916
Årets avskrivningar	-1 263 045	-1 263 045
Utgående avskrivningar	-26 750 006	-25 486 961
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>33 186 319</b>	<b>34 449 364</b>
Taxeringsvärde för Guldhornet 2 och 4		
Byggnad - bostäder	106 000 000	106 000 000
Byggnad - lokaler	106 000 000	106 000 000
Mark - bostäder	50 000 000	50 000 000
Mark - lokaler	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde totalt	156 000 000	156 000 000
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 591 933	2 591 933
Årets investeringar	1 387 628	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 979 561	2 591 933
Ingående ackumulerade avskrivningar	-928 233	-675 228
Årets avskrivningar	-319 629	-253 005
Utgående avskrivningar	-1 247 862	-928 233
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 731 699</b>	<b>1 663 700</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	209 331	17 653
	<b>209 331</b>	<b>17 653</b>

Noter		2023-01-01	2022-01-01		
		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 10 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	30834305	1,06%	2025-02-14	9 515 000	200 000
SBAB	30834666	3,83%	2026-05-19	8 250 000	200 000
SBAB	32224040	4,02%	2029-07-09	1 900 000	40 000
SBAB	31166160	4,06%	2032-07-09	5 301 000	114 000
				24 966 000	554 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>24 412 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					22 196 000
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>554 000</b>	<b>8 804 000</b>
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 554 000 kr.					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				27 475 000	27 475 000
<b>Not 11 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				7 710	7 784
Arbetsgivaravgifter				2 400	2 432
Mervärdesskatt				29 455	25 498
Övriga kortfristiga skulder				11 316	11 483
				<b>50 881</b>	<b>47 196</b>
<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Övriga upplupna kostnader				513 598	453 950
Förutbetalda hyror och avgifter				742 975	677 579
				<b>1 256 573</b>	<b>1 131 529</b>

<b>Noter</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
--------------	----------------------------------	----------------------------------

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Borås

Roland Andersson

Hans Westin

Torbjörn Holkner

Karin Larsson

Lars Appelqvist

Monica Pedersen

Yvonne Gröhn

Carmen Deleau Berg

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Jan-Peter Ottaeus  
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Brotorp i Borås, org.nr. 764500-2697

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Brotorp 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 Brotorp 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 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Borås

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Peter Ottæus  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**ROLAND ANDERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 18:57:22



**HANS WESTIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:05:35



**YVONNE GRÖHN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 12:28:55



**MONICA PEDERSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 12:27:07



**LARS APPELQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 09:39:34



**KARIN LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 07:19:26



**TORBJÖRN HOLKNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 14:33:26



**CARMEN DELEAU MELBY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 17:53:37



**JAN-PETER OTTAEUS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 14:43:34



**ULF HURTIG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 15:49:28



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 06:41:25



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**JAN-PETER OTTAEUS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 14:37:26



**ULF HURTIG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 15:48:09



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 06:41:32



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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