



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Honungsskivlingen

# ÅRSREDOVISNING

## Bostadsrättsförening Honungsskivlingen i Borås

Org nr 764500-1236

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 1955 på fastigheten i Honungsskivlingen 4. Fastighetens adress är Norra Sjöbogatan 59-67 och Barnhemsgatan 26-54 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	30 st	1	rok	1 175,3	m <sup>2</sup>
		70 st	2	rok	3 960,0	m <sup>2</sup>
		63 st	3	rok	4 617,6	m <sup>2</sup>
		7 st	4	rok	668,0	m <sup>2</sup>
		7 st	5	rok	660,0	m <sup>2</sup>
		176 st			11 080,9	m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	25 st			510,0	m <sup>2</sup>
		Garage	48 st			
		P-platser	76 st			
		149 st			2 091,0	m <sup>2</sup>
Totalt		325 st			11 590,9	m <sup>2</sup>

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Byte av fläktar samt armaturer. Renovering av skyddsrum. Byte av låssystem.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Eventuellt renovering av sockel. Fortsätta med taken på resterande hus.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 10% Sedan styrelsen behandlat budgeten för åt 2024 har man beslutat höja med ytterligare 6% fr o m 2024-01-01.

### Väsentliga avtal

Avtal med HSB Fastighetsförvaltning på teknisk och administrativ förvaltning.

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 22 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 219 medlemmar (fg. år 218). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Åke Lindstrand	ordförande
Tomas Zetterman	vice ordförande
Monika Golcher	sekreterare
Thommy Nilsson	ledamot
Kjell Ekblad	ledamot
Lars Polbäck	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Åke Lindstrand, Marianne Ödh och Tomas Zetterman samt suppleanten Lars Polbäck.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Åke Lindstrand, Kjell Ekblad, Lasse Leskinen och Tomas Zetterman, två i förening.

Vicevärd har varit Lasse Leskinen.

Revisor har varit Joakim Franzon samt Magnus Emilsson Borevision med Malin Johannesson Borevision som suppleant, valda av föreningen,

Valberedning har varit Kjell Ekblad och Lasse Leskinen.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning, tkr	9 339	8 383	8 384	8 470	8 415
Resultat efter finansiella poster, tkr	867	116	613	1 280	963
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	789	717	717	717	717
Skuldsättning per kvm	4 394				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 596				
Sparande per kvm	251				
Räntekänslighet, %	5,8				
Energikostnad per kvm	220				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	94				

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

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	278 200	11 534 007	7 919 086	116 355
Överföring till balans. Resultat -22			116 355	-116 355
			<u>8 035 442</u>	
Reservering till yttre underhåll -23		764 000	-764 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -23		-596 577	596 577	
Årets resultat				866 794
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>278 200</b>	<b>11 701 430</b>	<b>7 868 018</b>	<b>866 794</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	8 035 442
Avsättning till underhållsfond enl. budget	-764 000
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostnad	596 577
Årets resultat	<u>866 794</u>
	8 734 812

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>8 734 812</u>
	8 734 812

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 11 701 430 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	9 338 682	8 382 626
Summa rörelsens intäkter		<u>9 338 682</u>	<u>8 382 626</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-5 064 158	-5 388 162
Periodiskt underhåll		-596 577	-637 544
Övriga externa kostnader	Not 3	-24 869	-22 870
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-284 123	-254 364
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 448 395	-1 333 103
Summa rörelsens kostnader		<u>-7 418 121</u>	<u>-7 636 043</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 920 561</b>	<b>746 583</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 067	524
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 074 834	-630 752
Summa finansiella poster		<u>-1 053 767</u>	<u>-630 228</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>866 794</b>	<b>116 355</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>866 794</b>	<b>116 355</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		866 794	116 355
Reservering till fond för yttre underhåll		-764 000	-672 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		596 577	637 544
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>699 370</b>	<b>81 899</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10 Not 6	48 458 410	47 580 733
Mark		23 727 070	23 727 070
Markanläggningar	Not 7	141 683	161 924
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	0	1 089 598
		72 327 163	72 559 325
Summa anläggningstillgångar		72 327 163	72 559 325
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		12 765	15 872
Avräkningskonto HSB Göta		1 516 378	10
Övriga fordringar	Not 9	41 146	41 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		441 028	398 080
		2 011 316	455 685
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		50 941	1 622 609
		50 941	1 622 609
Summa omsättningstillgångar		2 062 257	2 078 294
<b>Summa tillgångar</b>		<b>74 389 420</b>	<b>74 637 619</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	278 200	278 200
Fond för yttre underhåll	11 701 430	11 534 007
	11 979 630	11 812 207
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 868 018	7 919 086
Årets resultat	866 794	116 355
	8 734 812	8 035 442
Summa eget kapital	20 714 442	19 847 648
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 31 067 389	41 607 389
	31 067 389	41 607 389
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 19 863 112	10 386 012
Leverantörsskulder	671 362	684 185
Skatteskulder	22 653	27 213
Fond för inre underhåll	724 612	713 082
Övriga skulder	Not 11 58 095	62 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 1 267 755	1 309 923
	22 607 589	13 182 582
Summa skulder	53 674 978	54 789 971
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>74 389 420</b>	<b>74 637 619</b>



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	866 794	116 355
Avskrivningar	<u>1 448 395</u>	<u>1 333 103</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 315 189	1 449 458
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 264	-29 864
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-52 093</u>	<u>128 355</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 223 831	1 547 949
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-1 216 232</u>	<u>-1 082 912</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 216 232	-1 082 912
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 062 900</u>	<u>-1 041 236</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 062 900	-1 041 236
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-55 301</b>	<b>-576 199</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>1 622 619</b>	<b>2 198 818</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>1 567 318</b>	<b>1 622 619</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	1,9
Markanläggning	10,0

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 54 162 735 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 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	8 746 067	7 947 576
Hyror	744 720	685 373
Övriga intäkter	167 142	47 920
Bruttoomsättning	9 657 929	8 680 869
Hysesbortfall	-258 056	-237 051
Avsatt till inre fond	-61 192	-61 192
	<b>9 338 682</b>	<b>8 382 626</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	817 019	771 961
Reparationer	384 904	583 112
El	312 526	504 751
Uppvärmning	1 599 849	1 526 965
Vatten	639 453	674 415
Sophämtning	357 583	321 818
Kabel-TV, internet	65 570	63 364
Övriga avgifter	146 584	134 483
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	298 934	286 614
Förvaltningsarvoden	252 898	243 343
Övriga driftskostnader	188 838	277 336
	<b>5 064 158</b>	<b>5 388 162</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	24 869	22 870
	<b>24 869</b>	<b>22 870</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	132 300	115 500
Vicevärdsarvode	71 225	67 000
Revisorsarvode	3 000	-6 000
Löner och andra ersättningar	16 810	15 763
Sociala kostnader	50 088	46 801
	273 423	239 064
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	10 700	15 300
	10 700	15 300
<b>Totalt</b>	<b>284 123</b>	<b>254 364</b>
<b>Not 5</b>		
<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 428 154	1 312 862
Markanläggningar	20 241	20 241
	<b>1 448 395</b>	<b>1 333 103</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	2108	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1989	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	73 866 560	73 839 514
Årets investeringar	2 305 831	27 046
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>76 172 391</u>	<u>73 866 560</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 285 827	-24 972 965
Årets avskrivningar	-1 428 154	-1 312 862
Utgående avskrivningar	<u>-27 713 981</u>	<u>-26 285 827</u>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>48 458 410</b>	<b>47 580 733</b>
Taxeringsvärde för Honungsskivlingen 4		
Byggnad - bostäder	120 000 000	120 000 000
Byggnad - lokaler	1 255 000	
	<u>121 255 000</u>	<u>120 000 000</u>
Mark - bostäder	46 000 000	46 000 000
Mark - lokaler	672 000	672 000
	<u>46 672 000</u>	<u>46 672 000</u>
Taxeringsvärde totalt	167 927 000	166 672 000
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	202 406	202 406
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>202 406</u>	<u>202 406</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 482	-20 241
Årets avskrivningar	-20 241	-20 241
Utgående avskrivningar	<u>-60 723</u>	<u>-40 482</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>141 683</b>	<b>161 924</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 089 598	33 732
Årets investering	1 216 232	1 055 866
Omfört till byggnad	-2 305 831	-27 046
Utgående anskaffningsvärde	<u>0</u>	<u>1 089 598</u>
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	41 146	41 723
	<u>41 146</u>	<u>41 723</u>

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 amortering
SBAB	32824269	4,10%	2028-01-14	5 000 000	0
SBAB	32824277	4,08%	2026-01-14	6 793 668	100 000
SE-Banken Bolån	42799785	3,08%	2024-06-15	2 323 112	132 900
Stadshypotek Borås	422847	2,08%	2026-09-30	5 425 000	300 000
Stadshypotek Borås	430205	0,95%	2024-12-01	4 610 000	0
Stadshypotek Borås	430206	1,19%	2027-12-01	4 480 000	130 000
Stadshypotek Borås	436466	0,65%	2025-12-30	5 705 000	180 000
Stadshypotek Borås	441311	0,76%	2024-12-01	5 000 000	0
Stadshypotek Borås	441312	1,03%	2026-12-01	4 593 721	220 000
Stadshypotek Borås	451573	4,80%	2024-01-02	7 000 000	0
				50 930 501	1 062 900
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>31 067 389</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					45 616 001
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>19 863 112</b>	<b>10 386 012</b>
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 1 062 900 kr.					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				65 786 200	65 786 200
<b>Not 11 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				5 370	2 814
Arbetsgivaravgifter				3 464	1 449
Mervärdesskatt				1 297	709
Övriga kortfristiga skulder				47 964	57 195
				<b>58 095</b>	<b>62 167</b>
<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				87 180	2 578
Övriga upplupna kostnader				434 891	524 215
Förutbetalda hyror och avgifter				745 684	783 130
				<b>1 267 755</b>	<b>1 309 923</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

Åke Lindstrand

Kjell Ekblad

Tomas Zetterman

Monika Golcher Johansson

Thommy Nilsson

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Joakim Franzon  
Av föreningen vald revisorMagnus Emilsson  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Honungsskivlingen, org.nr. 764500-1236

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Honungsskivlingen 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 förtroendevalda 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 Bostadsrättsföreningen Honungsskivlingen 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 från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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 föreningen vald revisor

Joakim Franzon  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**ÅKE LINDSTRAND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:45:20



**MONIKA GOLCHER JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 20:52:27



**TOMAS ZETTERMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:12:59



**KJELL EKBLAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 06:57:12



**THOMMY NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 20:02:49



**JOAKIM FRANZON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 10:44:22



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:30:26



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**JOAKIM FRANZON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 10:43:07



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:28:34



# 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.