



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Resedan i Borås

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Resedan i Borås

Org nr 764500-2648

Styrelsen har upprättat 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 byggdes året 1944 på fastigheten Resedan 21 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheten genomgick en större ombyggnad 1975 då den ombildades till bostadsrättsförening. Fastighetens adress är Kellgrensgatan 11 A-B, 13 A-B, 15 A-B i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	30 st	2 rok	1650,0 m ²
		6 st	3 rok	390,0 m ²
		36 st		2040,0 m ²
Lokaler	Hyresrätt	9 st		120,0 m ²
		20 st		
P-platser	Hyresrätt	29 st		120,0 m ²
Totalt		65 st		2160,0 m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande underhåll och investeringar i fastigheten:

- OVK-besiktning (2022)
- Energideklaration samt värmejustering (2022)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen färdigställt följande större underhållsåtgärder:

- Relining av huvudavloppsstam i hus 11
- Renovering av källargolv i hus 15
- Byte av entrédörrar i samtliga trapphus

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen. I övrigt sker underhåll efter behov. De närmaste åren planerar styrelsen för följande underhåll:

- Relining av huvudavloppsstam i hus 13 och 15 inom 5 år
- Byta elstigare i samtliga byggnader inom 5 år

Ekonomi

Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 7% från och med 2023-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 13% från och med 2024-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 467 242 kr. Under året har föreningen amorterat 139 152 kr vilket ger en amorteringstakt på ungefär 32 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Föreningen har erhållit elstöd på 16 292 kr.

Föreningens negativa resultat beror i år på ökade underhållskostnader som täcks av underhållsfonden samt ökade räntekostnader då föreningen under året tagit ett nytt lån. Däremot är föreningens balanserade resultat samt resultat efter fondavsättning fortsatt positivt. Föreningen har ett måttligt till högt sparande (214 kr/kvm) samt en låg skuldsättning (2190 kr/ kvm upplåten med bostadsrätt). Framtida avgiftshöjningar kan vara en möjlighet för att bidra till att återigen leverera ett positivt resultat i föreningen.

Väsentliga avtal

Administrativt och tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 18 medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-12-10 med anledning av antagande av nya stadgar, stadgarna kommer registreras på Bolagsverket under 2024.

Föreningen hade vid årets slut 43 medlemmar (44 föregående år), 5 st medlemmar har utträtt och 4 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 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Carl Olausson	ordförande
Bengt-Ove Wallerius	vice ordförande
Riitta Melin	ledamot
Jennifer Olsson	ledamot, sekreterare
Alfred Marstorp	ledamot
Inger Öjerhed	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Carl Olausson samt ledamöterna Jennifer Olsson och Riitta Melin.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Riitta Melin, Bengt-Ove Wallerius, Jennifer Olsson och Carl Olausson två i förening.

Vicevärd har varit styrelsen.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Carl Olausson.

Valberedning har varit Jenny Borg och Erika Amné, sammankallande och styrelsen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1766	1 625	1 609	1 549	1 523
Resultat efter finansiella poster, tkr	-39	75	107	217	198
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	807	754	732	711	697
Skuldsättning kr/kvm	2068	1 925	1 980	1 542	1 566
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2190				
Sparande per kvm	214				
Räntekänslighet, %	2,7				
Energikostnad per kvm	222				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	93				

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 000	0	1 357 919	1 222 555	75 053
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				<u>75 053</u>	-75 053
				1 297 608	
Reservering till yttre underhåll -23			195 000	-195 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-288 109	288 109	
Årets resultat					- 38 642
Belopp vid årets slut	30 000	0	1 264 810	1 390 717	-38 642

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 297 608
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-195 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	288 109
Årets resultat	<u>-38 642</u>
Till stämmans förfogande	1 352 075

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>1 352 075</u>
	1 352 075

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 264 810 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	1 766 219	1 624 798
Summa rörelsens intäkter		<u>1 766 219</u>	<u>1 624 798</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 074 819	-1 056 811
Periodiskt underhåll		-288 109	-125 211
Övriga externa kostnader	Not 3	-28 400	-27 900
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-92 020	-100 610
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-211 720	-189 948
Övriga rörelsekostnader		-37 717	0
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 732 785</u>	<u>-1 500 479</u>
Rörelseresultat		33 434	124 319
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 457	1 742
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 533	-51 008
Summa finansiella poster		<u>-72 076</u>	<u>-49 266</u>
Resultat efter finansiella poster		-38 642	75 053
Årets resultat		-38 642	75 053
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-38 642	75 053
Reservering till fond för yttre underhåll		-195 000	-152 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		288 109	125 211
Resultat efter fondförändring		54 467	48 263

Balansräkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10 Not 6	4 282 108	3 626 995
Mark		490 260	490 260
Markanläggningar	Not 7	1 899 328	1 972 382
		6 671 696	6 089 637
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 672 196	6 090 137
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		11 438	36 000
Avräkningskonto HSB Göta		805 495	1 092 909
Övriga fordringar	Not 9	38 616	19 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 250	105 213
		965 799	1 253 665
Summa omsättningstillgångar		965 799	1 253 665
Summa tillgångar		7 637 995	7 343 802

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Balansräkning			
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 000	30 000
Fond för yttre underhåll		1 264 810	1 357 919
		<u>1 294 810</u>	<u>1 387 919</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 390 717	1 222 555
Årets resultat		-38 642	75 053
		<u>1 352 074</u>	<u>1 297 608</u>
Summa eget kapital		<u>2 646 884</u>	<u>2 685 526</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	935 000	2 859 000
		<u>935 000</u>	<u>2 859 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	3 532 242	1 299 500
Leverantörsskulder		151 090	134 796
Skatteskulder		3 930	2 786
Fond för inre underhåll		84 825	91 349
Övriga skulder	Not 11	46 847	48 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	237 177	222 801
		<u>4 056 111</u>	<u>1 799 276</u>
Summa skulder		4 991 111	4 658 276
Summa eget kapital och skulder		7 637 995	7 343 802

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-38 642	75 053
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	37 717	0
Avskrivningar	<u>211 720</u>	<u>189 948</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	210 795	265 001
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	452	-3 389
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>24 093</u>	<u>-265 844</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	235 340	-4 232
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-831 496</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-831 496	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>308 742</u>	<u>-118 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	308 742	-118 000
Årets kassaflöde	-287 414	-122 232
Likvida medel vid årets början *)	1 092 909	1 215 141
Likvida medel vid årets slut *)	805 495	1 092 909

*) 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	1,7
Markanläggning	3,3

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 789 577 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	1 646 352	1 538 496
Hyrer	106 293	82 708
Övriga intäkter	47 362	12 610
Bruttoomsättning	1 800 007	1 633 814
Hyresbortfall	-33 788	-9 016
	1 766 219	1 624 798
Not 2		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	244 565	243 415
Reparationer	35 818	19 741
El	58 470	92 943
Uppvärmning	330 504	314 834
Vatten	91 497	109 562
Sophämtning	55 477	48 820
Kabel-TV, internet	61 110	58 380
Övriga avgifter	27 959	25 651
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	60 844	58 324
Förvaltningsarvoden	72 951	70 365
Övriga driftskostnader	35 623	14 777
	1 074 819	1 056 811
Not 3		
Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	12 100	11 600
Medlemsavgifter	16 300	16 300
	28 400	27 900

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	51 199	52 000
Vicevärdsarvode	20 000	20 000
Revisorsarvode	0	2 400
Löner och andra ersättningar	500	2 425
Sociala kostnader	20 321	20 410
	<u>92 020</u>	<u>97 235</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	3 375
	<u>0</u>	<u>3 375</u>
Totalt	92 020	100 610
Not 5		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	138 666	116 894
Markanläggningar	73 054	73 054
	<u>211 720</u>	<u>189 948</u>

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	2074	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1955	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	7 328 820	7 328 820
Årets investeringar	831 496	0
Årets försäljning/ utträngning	-47 792	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 112 524	7 328 820
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 701 825	-3 584 931
Årets avskrivningar	-138 666	-116 894
Årets försäljning/utträngning	10 075	0
Utgående avskrivningar	-3 830 416	-3 701 825
Utgående bokfört värde	4 282 108	3 626 995
Taxeringsvärde för Resedan 21		
Byggnad - bostäder	18 600 000	18 600 000
Byggnad - lokaler	199 000	199 000
	18 799 000	18 799 000
Mark - bostäder	9 000 000	9 000 000
Mark - lokaler	165 000	165 000
	9 165 000	9 165 000
Taxeringsvärde totalt	27 964 000	27 964 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 191 544	2 191 544
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 191 544	2 191 544
Ingående ackumulerade avskrivningar	-219 162	-146 108
Årets avskrivningar	-73 054	-73 054
Utgående avskrivningar	-292 216	-219 162
Bokfört värde	1 899 328	1 972 382
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	38 616	19 543
	38 616	19 543

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31		
Not 10 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	278364	1,20%	2024-06-01	1 904 000	1 904 000
Stadshypotek AB	278365	4,90%	2024-03-18	500 000	500 000
Stadshypotek AB	431317	0,94%	2025-06-30	955 000	20 000
Stadshypotek AB	608324	4,89%	2024-04-24	417 712	417 712
Stadshypotek AB	616043	4,90%	2024-03-01	690 530	690 530
				4 467 242	3 532 242
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				935 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				3 771 482	
Kortfristig del av långfristig skuld				3 532 242	1 299 500
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 139 152					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				4 307 000	4 307 000
Not 11 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				22 228	23 337
Arbetsgivaravgifter				20 321	20 409
Övriga kortfristiga skulder				4 298	4 298
				46 847	48 044
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				8 784	2 510
Övriga upplupna kostnader				78 814	89 334
Förutbetalda hyror och avgifter				149 579	130 957
				237 177	222 801

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Alfred Marstorp

Bengt-Ove Wallerius

Carl Olausson

Inger Öjerhed

Jennifer Olsson

Riitta Melin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftTomas Borg
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Resedan i Borås, org.nr. 764500-2648

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Resedan 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 Resedan 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 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 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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Borg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Resedan i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL OLAUSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 15:22:24



BENGT-OVE WALLERIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 16:50:33



ALFRED MARSTORP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:14:59



JENNIFER OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:20:48



RIITTA MELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 07:40:34



INGER ÖJERHED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:42:55



TOMAS BORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 14:15:37



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 13:29:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Resedan i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS BORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 17:31:53



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 13:29:23



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.