



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Höga Bollebygd

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Höga i Bollebygd

Org nr 764500-2572

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 Bollebygd.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes året 1981-1982 på fastigheten Flässjum 4:127 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Odinslundsvägen 1-13 och Odens väg 26-52 i Bollebygd.

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	36 st	2	rok	2 592,0	m ²
		72 st	3	rok	5 904,0	m ²
		46 st	4	rok	4 807,0	m ²
		26 st	5	rok	3 458,0	m ²
		180 st			16 761,0	m ²
Garage	Hysesrätt	107 st				
P-platser	Hysesrätt	108 st				
		215 st				
Totalt		395 st			16 761,0	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning av etapp 1, en tredjedel av området.
- Värmeinjustering av UC 2.
- Förbättringar i utemiljön med bland annat nyplanteringar och trädbeskrning.
- Garageportar och renovering panel på garage.
- Ny infotavla till området.
- Ombyggnad kulvertgropar.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Kommande stora underhåll och investeringar i föreningen som styrelsen arbetar med är:

- Målning etapp 2, en tredjedel av området.
- OVK-besiktning med efterföljande justeringar och rengöring.
- Ny grind med passagesystem till den stora återvinningsstationen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 7%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 17% fr.o.m. 2024-01-01 p.g.a. stigande räntor, prishöjningar från fjärrvärmeleverantör samt höjd vatten- och avloppstaxa.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar en förlust på -1 531 749 kr för 2023.

Att resultatet blir negativt beror på avskrivningar, investering och stort underhållsarbete vilket täcks av underhållsfonden. Föreningen har ett sparande på 183 kr/kvm samt ett negativt kassaflöde. Högre räntekostnader samt prisökningar för drift har också bidragit till det negativa resultatet. Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 568 419 kr.

Resultatet kommer att följas upp och vi har gjort en avgiftshöjning from 2024-01-01.

Väsentliga avtal

Avtal ekonomisk förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning.

Tekniskt avtal med FR-Fastighetservice.

TV och internet med Telia.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21. På stämman deltog 28 medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-11-07 med anledning av beslut om nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 226 (fg år 225) st medlemmar. 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 13 lägenhetsöverlåtelse skett.

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

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Johan Ekeroth	ordförande
Per-Olof Karlsson	vice ordförande
Lennart Svensson	sekreterare
Patrik Sjöberg	ledamot
Eric Grune	ledamot
Emma Isfeldt	ledamot
Jan Karlsson	ledamot utsedd av HSB Göta
Lars-Göran Sjöberg	suppleant
Johan Svalin	suppleant
Barbro Orrestrand	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johan Ekeroth, Lennart Svensson och Erik Grune samt suppleanterna Barbro Orrestrand och Lars-Göran Sjöberg.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Johan Ekeroth, Per-Olof Karlsson, Lennart Svensson och Andrea Ekeroth, två i förening.

Vicevärd har varit Göran Granqvist som avgick under året. Andrea Ekeroth som ersättare.

Revisor har varit Lillemor Fröjd med Margaretha Nilsson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Johan Ekeroth med Per-Olof Karlsson som suppleant.

Valberedning har varit Göran Granqvist, sammankallande, Andréa Ekeroth och Frida Åkerblom.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	12 270	11 410	10 998	10 832	10 767
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 532	-49	143	1 383	486
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	676	629	604	593	593
Skuldsättning per kvm	2 999				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 999				
Sparande per kvm	183				
Räntekänslighet, %	4,4				
Energikostnad per kvm	222				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	92				

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

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 360 600	0	8 391 238	4 583 130	-49 209
Vinstdisp enl. stämmobeslut -21				-49 209	49 209
				4 533 921	
Avsättn enl plan till yttre underhåll -22			1 941 000	-1 941 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -22			- 2 503 991	2 503 991	
Årets resultat					-1 531 749
Belopp vid årets slut	3 360 600	0	7 828 247	5 096 912	-1 531 749

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	4 533 921
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 941 000
Ianspråkande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	2 503 991
Årets resultat	<u>- 1 531 749</u>
Till stämmans förfogande	3 565 162

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>3 565 162</u>
	3 565 162

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 7 828 247 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	12 270 355	11 409 653
Summa rörelsens intäkter		<u>12 270 355</u>	<u>11 409 653</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-7 254 470	-6 924 250
Periodiskt underhåll		-2 503 991	-1 784 161
Övriga externa kostnader	Not 3	-76 500	-75 500
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-441 163	-382 881
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-2 103 168	-1 767 474
Summa rörelsens kostnader		<u>-12 379 292</u>	<u>-10 934 266</u>
Rörelseresultat		-108 937	475 387
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 451	4 573
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 447 264	-529 169
Summa finansiella poster		<u>-1 422 813</u>	<u>-524 596</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 531 749	-49 209
Årets resultat		-1 531 749	-49 209
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-1 531 749	-49 209
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 941 000	-2 430 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		2 503 991	1 784 161
Resultat efter fondförändring		-968 758	-695 048

Balansräkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 12 Not 6	59 105 281	56 471 789
Mark		1 200 000	1 200 000
Markanläggningar	Not 7	4 322 070	3 162 481
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	55 572	6 100 533
		64 682 923	66 934 803
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		64 684 423	66 936 303
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		20 220	0
Avräkningskonto HSB Göta		3 702 800	2 420 042
Övriga fordringar	Not 10	96 430	24 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		405 050	381 508
		4 224 500	2 825 641
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton	Not 11	20 889	1 229 880
		20 889	1 229 880
Summa omsättningstillgångar		4 245 389	4 055 521
Summa tillgångar		68 929 813	70 991 824

		2023-01-01	2022-01-01
Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 360 600	3 360 600
Fond för yttre underhåll		7 828 247	8 391 238
		<u>11 188 847</u>	<u>11 751 838</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 096 912	4 583 130
Årets resultat		-1 531 749	-49 209
		<u>3 565 162</u>	<u>4 533 921</u>
Summa eget kapital		14 754 009	16 285 758
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>15 568 012</u>	<u>13 952 457</u>
		15 568 012	13 952 457
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	34 697 634	34 881 046
Leverantörsskulder		1 706 441	4 017 799
Skatteskulder		36 699	25 854
Fond för inre underhåll		364 637	378 911
Övriga skulder	Not 13	151 321	129 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>1 651 059</u>	<u>1 320 500</u>
		38 607 792	40 753 609
Summa skulder		54 175 804	54 706 066
Summa eget kapital och skulder		68 929 813	70 991 824

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 531 749	-49 209
Avskrivningar	2 103 168	1 767 474
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	571 419	1 718 265
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-116 101	79 133
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 962 405	3 530 723
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 507 087	5 328 121
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-41 657	-6 125 653
Investeringar i markanläggningar	190 368	-3 028 366
Kassaflöde från investeringsverksamhet	148 711	-9 154 019
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 432 143	5 725 570
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 432 143	5 725 570
Årets kassaflöde	73 767	1 899 673
Likvida medel vid årets början *)	3 649 922	1 750 249
Likvida medel vid årets slut *)	3 723 690	3 649 922

*) 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	6,1

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 2023-12-31	2022-01-01 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 39 363 492 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	11 274 528	10 536 576
Hyror	752 915	721 680
Elintäkter	50 688	0
Övriga intäkter	237 449	165 617
Bruttoomsättning	12 315 580	11 423 873
Hysesbortfall	-45 225	-14 220
	12 270 355	11 409 653
Not 2		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 070 057	913 776
Reparationer	584 135	276 141
El	358 821	438 585
Uppvärmning	2 145 905	1 705 587
Vatten	1 211 476	1 805 706
Sophämtning	210 261	239 445
Kabel-TV, internet	521 820	497 750
Övriga avgifter	198 680	182 279
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	286 020	273 420
Förvaltningsarvoden	307 497	296 592
Övriga driftskostnader	359 798	294 968
	7 254 470	6 924 250

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	17 000	16 000
Medlemsavgifter	59 500	59 500
	76 500	75 500
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	196 927	187 043
Vicevärdsarvode	138 600	113 828
Revisorsarvode	14 200	13 628
Löner och andra ersättningar	15 132	6 073
Sociala kostnader	76 304	62 110
	441 163	382 681
Övriga anställda		
Sociala kostnader	0	200
	0	200
Totalt	441 163	382 881
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 783 008	1 595 289
Inventarier	0	0
Markanläggningar	320 160	172 185
	2 103 168	1 767 474

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	2101	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1982	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	78 551 583	76 172 719
Årets investeringar	4 416 500	2 378 864
Årets försäljning/ utträngning	26 811	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>82 994 894</u>	<u>78 551 583</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 079 794	-20 484 505
Årets avskrivningar	-1 783 008	-1 595 289
Årets försäljning/utträngning	-26 811	0
Utgående avskrivningar	<u>-23 889 613</u>	<u>-22 079 794</u>
Utgående bokfört värde	59 105 281	56 471 789
Taxeringsvärde för Fjässum 4:1227		
Byggnad - bostäder	<u>139 000 000</u>	<u>139 000 000</u>
	139 000 000	139 000 000
Mark - bostäder	<u>37 200 000</u>	<u>37 200 000</u>
	37 200 000	37 200 000
Taxeringsvärde totalt	176 200 000	176 200 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	3 732 366	704 000
Årets investeringar	1 479 749	3 028 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>5 212 115</u>	<u>3 732 366</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-569 885	-397 700
Årets avskrivningar	-320 160	-172 185
Utgående avskrivningar	<u>-890 045</u>	<u>-569 885</u>
Bokfört värde	4 322 070	3 162 481
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	6 100 533	2 353 745
Årets investering	-1 628 461	6 125 653
Omfört till byggnad	-4 416 500	-2 378 864
Utgående anskaffningsvärde	<u>55 572</u>	<u>6 100 533</u>
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	1 500	1 500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	96 430	20 227
Övriga fordringar	<u>0</u>	<u>3 864</u>
	96 430	24 091

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31		
Not 11 Bankkonton					
Handelsbanken		20 889	1 229 880		
		20 889	1 229 880		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	14718605	1,29%	2024-12-06	6 572 456	6 572 456
SBAB	14718613	4,64%	2025-10-12	6 646 769	148 305
SBAB	15594470	4,38%	2026-07-14	4 428 250	57 000
SBAB	21337935	4,14%	2024-07-22	933 982	933 982
SBAB	23420422	1,22%	2028-01-10	3 729 990	31 692
SBAB	31074517	0,97%	2024-05-10	3 650 000	3 650 000
Stadshypotek	248998	4,48%	2024-01-18	5 645 551	5 645 551
Stadshypotek	250660	4,49%	2024-01-23	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	257314	4,47%	2024-03-01	6 860 000	6 860 000
Stadshypotek	267296	4,66%	2024-04-08	4 975 000	4 975 000
Stadshypotek	279996	4,32%	2026-06-30	1 000 000	0
Stadshypotek	296076	4,57%	2024-09-18	3 940 000	3 940 000
Stadshypotek	325980	4,49%	2024-01-23	883 648	883 648
				50 265 646	34 697 634
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					15 568 012
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					47 244 531
Kortfristig del av långfristig skuld				34 697 634	34 881 046
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 604 223 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				50 971 000	50 971 000
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				52 752	50 129
Arbetsgivaravgifter				47 007	41 251
Mervärdesskatt				26 729	12 795
Övriga kortfristiga skulder				24 833	25 325
				151 321	129 500
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				257 652	46 286
Övriga upplupna kostnader				311 063	324 548
Förutbetalda hyror och avgifter				1 082 344	949 666
				1 651 059	1 320 500

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Bollebygd

Johan Ekeröth

Emma Isfeldt

Erik Grune

Jan Karlsson

Per-Olof Karlsson

Patrik Sjöberg

Lennart Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftLillemor Fröjd
Av föreningen vald revisorMagnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Höga i Bollebygd, org.nr. 764500-2572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Höga i Bollebygd 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 Höga i Bollebygd 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.

Bollebygd

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lillemor Fröjd
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

JOHAN EKEROTH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 21:28:24



LENNART SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 20:12:49



EMMA ISFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 18:55:47



JAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 18:07:58



PATRIK SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 23:35:06



ERIK GRUNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 22:55:28



PER-OLOF KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 08:52:12



LILLEMOR FRÖJD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 15:28:52



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 05:12:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LILLEMOR FRÖJD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 15:30:21



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 05:12:22



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.