



## ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Släpan | Borås

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Släpan i Borås

Org nr 764500-2887

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 1954 på fastigheten i Släpan 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Svedjegatan 22-36, Tingsgatan 43-49 i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	31 st	1 rok	1 420,0 m <sup>2</sup>
		74 st	2 rok	4 242,5 m <sup>2</sup>
		12 st	3 rok	885,0 m <sup>2</sup>
		1 st	4 rok	100,0 m <sup>2</sup>
		118 st		6 647,5 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	7 st		672,0 m <sup>2</sup>
		21 st		
		37 st		
		65 st		672,0 m <sup>2</sup>
<b>Totalt</b>		<b>183 st</b>		<b>7 319,5 m<sup>2</sup></b>

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: OVK. Ny avfallsanläggning med sopsortering. Målning av väggar och tak i källaren på Svedjegatan 28-36. Byte av takfläkten på Svedjegatan 22-26. Relining av avloppsrören i bottenplattan på Tingsgatan 43-45. Byte av brunnar vid garagen samt spolning av rören. Byte av ventiler till värmesystemet på Svedjegatan 28-36. Montering av eluttag i trappuppgångar för att städfirman ska kunna dammsuga. Nedtagning av rutten björk. Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Målning av tak, väggar och räcken i alla trapphus samt källargångarna. Sand kommer fyllas på under gungor och vippgunga. Uppsättning av hänvisningsskyltar. Lagning av tegelbruk på kortsidan Svedjegatan 22-26. Framtida underhåll är byte av tak och fönster.

### Aktivitet

Föreningen har haft höst och vårstädning.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 3% 2023-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 10% fr o m 2024-01-01.

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

### Väsentliga avtal

Administrativt avtal och förvaltar avtal med HSB Fastighetsförvaltning, avtal på städning med E.M.Lokalvård & Service AB. samt avtal på teknisk förvaltning med Tranemo Trädgårdstjänst och HSB fastighetsförvaltning. Föreningen avtal med Telia på fiber.

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 26 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 135 (fg år 136) medlemmar, under året har 9 medlemmar avgått och 8 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 7 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Anders Johansson	ordförande
Sophia Österberg	sekreterare
Ervin Isakovic	ledamot
Madelene Elf	ledamot
Andreas Johansson	ledamot
Per Neugebauer	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Johansson, Madelene Elf, Sophia Österberg och Ervin Isakovic.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Johansson, Madelene Elf, Andreas Johansson och Ervin Isakovic, två i förening.

Revisor har varit Anette Wärnsveden och Michael Andersson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltare har varit Tobias Celén, HSB

Föreningens representant på HSB Götas stämma utses av styrelsen.

Valberedning har varit Gull-Britt Ekblad och Git Sjöstrand.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	6 294	6 054	6 063	6 000	5 911
Resultat efter finansiella poster, tkr	54	685	659	934	-899
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	863	838	838	838	838
Skuldsättning per kvm	4 831				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 319				
Sparande per kvm	226				
Räntekänslighet, %	6,2				
Energikostnad per kvm	241				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	91				

\*) 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	172 835	138 000	4 530 115	6 614 262	685 334
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				685 334	-685 334
				<u>7 299 596</u>	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			352 000	-352 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-483 984	483 984	
Årets resultat					54 401
Belopp vid årets slut	172 835	138 000	4 398 131	7 431 580	54 401

## Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	7 299 596
Avsättning till underhållsfond enlig underhållsplan	-352 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	483 984
Årets resultat	<u>54 401</u>
	7 485 981

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>7 485 981</u>
	7 485 981

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 398 131 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	6 293 799	6 054 377
Summa rörelsens intäkter		<u>6 293 799</u>	<u>6 054 377</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-3 738 627	-3 248 123
Periodiskt underhåll		-483 984	-261 501
Övriga externa kostnader	Not 3	-54 150	-53 525
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-190 407	-224 003
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 112 638	-1 041 029
Summa rörelsens kostnader		<u>-5 579 806</u>	<u>-4 828 181</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>713 993</b>	<b>1 226 195</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 405	5 129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-676 998	-545 991
Summa finansiella poster		<u>-659 593</u>	<u>-540 862</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>54 401</b>	<b>685 334</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>54 401</b>	<b>685 334</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		54 401	685 334
Reservering till fond för yttre underhåll		-352 000	-240 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		483 984	261 501
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>186 385</b>	<b>706 835</b>

			2023-01-01	2022-01-01
Balansräkning			2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 11	Not 6	37 849 579	38 875 359
Mark			7 111 600	7 111 600
Markanläggningar		Not 7	1 374 622	387 343
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	19 101	33 047
			<u>46 354 902</u>	<u>46 407 349</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			46 355 402	46 407 849
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			3 888	2 151
Avräkningskonto HSB Göta			1 438 216	7
Övriga fordringar		Not 10	38 512	37 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			207 861	147 738
			<u>1 688 477</u>	<u>187 708</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton			1 074 392	2 784 761
			<u>1 074 392</u>	<u>2 784 761</u>
Summa omsättningstillgångar			2 762 869	2 972 468
<b>Summa tillgångar</b>			<b>49 118 271</b>	<b>49 380 317</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	172 835	172 835
Upplåtelseavgifter	138 000	138 000
Fond för yttre underhåll	4 398 131	4 530 115
	4 708 966	4 840 950
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 431 580	6 614 262
Årets resultat	54 401	685 334
	7 485 981	7 299 596
Summa eget kapital	12 194 947	12 140 546
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 22 711 109	30 614 001
	22 711 109	30 614 001
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 12 648 667	5 345 866
Leverantörsskulder	508 087	343 796
Skatteskulder	26 239	18 711
Fond för inre underhåll	80 580	96 143
Övriga skulder	Not 12 72 122	47 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 876 520	773 519
	14 212 215	6 625 770
Summa skulder	36 923 324	37 239 771
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>49 118 271</b>	<b>49 380 317</b>



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	54 401	685 334
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	0	0
Avskrivningar	1 112 638	1 041 029
Nedskrivningar av fastighet	0	0
Eftergifter från kreditgivare	0	0
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 167 039	1 726 363
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 560	32 737
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	283 644	-22 799
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 388 123	1 736 301
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-19 101	-1 591 007
Investeringar i markanläggningar	-1 041 090	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 060 191	-1 591 007
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-600 091	-699 995
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 091	-699 995
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-272 159</b>	<b>-554 701</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>2 784 768</b>	<b>3 339 469</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>2 512 608</b>	<b>2 784 768</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	1,5

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 5 773 106 kr.		
<b>Eventualförpliktelser</b>		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
<b>Avsättningar</b>		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
<b>Not 1</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	5 724 516	5 557 920
Hyror	445 914	399 270
Elintäkter	10 504	4 950
Övriga intäkter	168 796	136 758
Bruttoomsättning	6 349 730	6 098 898
Hysesbortfall	-55 931	-44 521
	<b>6 293 799</b>	<b>6 054 377</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	508 428	431 500
Reparationer	293 299	212 769
El	193 284	184 129
Uppvärmning	1 254 880	1 169 642
Vatten	319 252	297 893
Sophämtning	269 051	202 817
Kabel-TV, internet	128 955	112 621
Övriga avgifter	89 224	82 762
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	204 302	196 042
Förvaltningsarvoden	304 761	205 800
Övriga driftskostnader	173 190	152 147
	<b>3 738 627</b>	<b>3 248 123</b>
<b>Not 3</b>		
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	12 950	12 325
Medlemsavgifter	41 200	41 200
	<b>54 150</b>	<b>53 525</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	97 811	73 524
Vicevärdsarvode	47 496	94 992
Revisorsarvode	1 000	1 000
Löner och andra ersättningar	2 000	9 800
Sociala kostnader	36 700	35 887
	185 007	215 203
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	5 400	8 800
	5 400	8 800
<b>Totalt</b>	<b>190 407</b>	<b>224 003</b>
<b>Not 5</b>		
<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 025 780	1 025 780
Markanläggningar	86 858	15 249
	<b>1 112 638</b>	<b>1 041 029</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 Värdeår enligt taxeringsbeslut	2110 1991	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	67 503 077	65 945 117
Årets investeringar	0	1 557 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>67 503 077</u>	<u>67 503 077</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 627 718	-27 601 938
Årets avskrivningar	-1 025 780	-1 025 780
Utgående avskrivningar	<u>-29 653 498</u>	<u>-28 627 718</u>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>37 849 579</b>	<b>38 875 359</b>
Taxeringsvärde för Släpan 1		
Byggnad - bostäder	79 000 000	79 000 000
Byggnad - lokaler	912 000	912 000
	<u>79 912 000</u>	<u>79 912 000</u>
Mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
Mark - lokaler	768 000	768 000
	<u>29 768 000</u>	<u>29 768 000</u>
Taxeringsvärde totalt	109 680 000	109 680 000
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	608 459	608 459
Årets investeringar	1 074 137	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 682 596</u>	<u>608 459</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-221 116	-205 867
Årets avskrivningar	-86 858	-15 249
Utgående avskrivningar	<u>-307 974</u>	<u>-221 116</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 374 622</b>	<b>387 343</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	33 047	0
Årets investering	-13 946	1 591 007
Omfört till byggnad	0	-1 557 960
Utgående anskaffningsvärde	<u>19 101</u>	<u>33 047</u>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	37 828	37 127
Övriga fordringar	684	684
	<u>38 512</u>	<u>37 811</u>

Noter		2023-01-01	2022-01-01		
		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	524928	1,30%	2024-09-30	10 261 500	0
Stadshypotek AB	617523	1,15%	2025-09-30	6 380 000	0
Stadshypotek AB	702340	1,36%	2026-09-30	9 627 518	98 492
Stadshypotek AB	792361	4,09%	2027-09-01	1 215 793	12 312
Stadshypotek AB	792362	4,37%	2027-09-01	2 024 375	20 500
Stadshypotek AB	792363	4,37%	2027-09-01	1 105 927	11 200
Stadshypotek AB	845253	5,35%	2024-01-02	1 244 663	619 924
Stadshypotek AB	838114	4,90%	2024-03-08	1 000 000	0
Stadshypotek AB	910811	4,27%	2028-12-01	2 500 000	0
				35 359 776	762 428
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>22 711 109</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					31 547 636
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>12 648 667</b>	<b>5 345 866</b>
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till...				<b>762 428</b>	
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				51 458 400	51 458 400
<b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				29 341	21 293
Arbetsgivaravgifter				30 732	20 815
Mervärdesskatt				3 092	1 584
Övriga kortfristiga skulder				8 957	4 044
				<b>72 122</b>	<b>47 736</b>
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				49 245	23 231
Övriga upplupna kostnader				347 004	247 915
Förutbetalda hyror och avgifter				480 271	502 373
				<b>876 520</b>	<b>773 519</b>

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

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Borås

Anders Johansson

Andreas Johansson

Sophia Österberg

Ervin Isakovic

Madelene Elf

Per Neugebauer

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Anette Wärnsveden  
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Slåpan i Borås, org.nr. 764500-2887

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Slåpan 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 Släpan 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

Anette Wärnsveden  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**ANDERS JOHANSSON**

**Ordförande**

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



**ANDREAS JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 13:19:13



**PER NEUGEBAUER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 13:12:24



**MADELENE ELF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 14:40:38



**ERVIN ISAKOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 17:54:53



**SOPHIA ÖSTERBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 06:36:27



**ANETTE WÄRNSVEDEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 14:32:09



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 13:18:39



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**ANETTE WÄRNSVEDEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 14:35:15



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 13:18:48



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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