



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Hultavång i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Hultavång i Borås

Org nr 764500-2671

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 1965 på fastigheten i Hultavång 1 på vilken föreningen har upplåten tomträtt med tomträttsavgäld. Fastighetens adress är Blejdegatan 2, Fessingsgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11 och 13 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	10 st	1 rok	353,0 m ²
		22 st	2 rok	1 391,5 m ²
		56 st	3 rok	4 355,0 m ²
		16 st	4 rok	1 632,0 m ²
		6 st	5 rok	720,0 m ²
		110 st		8 451,5 m ²
Garage	Hyresrätt	40 st		
		P-platser	Hyresrätt	77 st
		117 st		
Totalt		227 st		8 451,5 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts:
OVK åtgärder, byte av mätartavla och årlig kontroll av brandredskap.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.
Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras.
Under 2024 skall friköp av tomt göras och byte av värmekulvert. Föreningen planerar även för ett ventilbyte och energijustering. I övrigt sker löpande underhåll efter behov.

Ekonomi

Årsavgifterna var oförändrade under 2023. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 19,3 % fr.o.m. 2024-01-01. Föreningen tar under 2024 ett nytt lån på 20 000 000 kr med anledning av friköp av tomt.

Väsentliga avtal

Administrativt och tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning. Yttre skötsel av fastigheter med Tranemo Trädgårdstjänst AB samt HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28. På stämman deltog 9 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 141 (fg år 142) 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 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Zilha Licina	ordförande
Natalie Tran	sekreterare
Åsa Nilsson	ledamot
Kamil Kryczka	ledamot
Sanel Kapetanovic	ledamot
Alexandra Dudás	ledamot
Amir Zeherovic	ledamot
Jan Karlsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Zilha Licina samt ledamöterna Zayad Farid, Åsa Nilsson, Natalie Tran och Kamil Kryczka.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Zilha Licina, Åsa Nilsson, Sanel Kapetanovic och Natalie Tran, två i förening.

Vicevärd har varit styrelsen.

Revisor har varit Ricard Sunding med Emilia Raumanni som suppleant, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma var Zilha Licina och suppleant Åsa Nilsson.

Valberedning har varit Britt Steinert samt Jan Nyqvist.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	5 288	4 925	4 747	4 769	4 709
Resultat efter finansiella poster, tkr	569	-268	210	703	789
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	560				
Skuldsättning kr/kvm	114				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	114				
Sparande per kvm	150				
Räntekänslighet %	0,2				
Energikostnad per kvm	222				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	90				

*) 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	586 295		7 515 582	3 577 323	-268 020
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				-268 020	268 020
				3 309 303	
Reservering till yttre underhåll -23			405 000	-405 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -23			-132 831	132 831	
Årets resultat					568 562
Belopp vid årets slut	586 295		7 787 751	3 037 134	568 562

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 309 303
Avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	-405 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	132 831
Årets resultat	<u>568 562</u>
Till stämmans förfogande	3 605 696

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>3 605 696</u>
	3 605 696

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 7 787 751 kr.

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 287 710	4 924 509
Summa rörelsens intäkter		5 287 710	4 924 509
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 815 470	-3 855 006
Periodiskt underhåll		-132 831	-541 429
Övriga externa kostnader	Not 3	-52 000	-51 500
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-138 454	-206 346
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-567 100	-567 100
Summa rörelsens kostnader		-4 705 855	-5 221 381
Rörelseresultat		581 855	-296 872
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 976	30 928
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 268	-2 076
Summa finansiella poster		-13 292	28 852
Resultat efter finansiella poster		568 562	-268 020
Årets resultat		568 562	-268 020
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		568 562	-268 020
Reservering till fond för yttre underhåll		-405 000	-438 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		132 831	541 429
Resultat efter fondförändring		296 393	-164 591

Balansräkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 11 Not 6	10 896 967	11 268 865
Markanläggningar	Not 7	961 866	1 082 099
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	974 597	1 049 566
Pågående nyanläggningar och förskott		0	12 390
		<u>12 833 430</u>	<u>13 412 920</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		12 833 930	13 413 420
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 754	6 795
Avräkningskonto HSB Göta		2 068 268	493 102
Övriga fordringar	Not 10	86 706	85 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		294 764	270 726
		<u>2 459 492</u>	<u>855 778</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Summa omsättningstillgångar		2 459 492	855 778
Summa tillgångar		15 293 422	14 269 198

Balansräkning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	586 295	586 295
Fond för yttre underhåll	<u>7 787 751</u>	<u>7 515 582</u>
	8 374 046	8 101 877
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 037 134	3 577 323
Årets resultat	<u>568 562</u>	<u>-268 020</u>
	3 605 696	3 309 303
Summa eget kapital	11 979 742	11 411 180
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 962 500	0
Leverantörsskulder	468 119	887 201
Skatteskulder	22 341	15 767
Fond för inre underhåll	998 830	1 173 611
Övriga skulder	Not 12 78 243	21 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>783 648</u>	<u>759 721</u>
	3 313 680	2 858 018
Summa skulder	3 313 680	2 858 018
Summa eget kapital och skulder	15 293 422	14 269 198

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	568 562	-268 020
Avskrivningar	567 100	567 100
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 135 662	299 080
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 548	-107 619
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-506 838	-289 645
Kassaflöde från löpande verksamhet	600 277	-98 184
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	12 390	-6 554 083
Investeringar i markanläggningar	0	1 202 332
Investeringar i maskiner/inventarier	0	1 124 535
Kassaflöde från investeringsverksamhet	12 390	-4 227 216
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	962 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	962 500	0
Årets kassaflöde	1 575 167	-4 325 400
Likvida medel vid årets början *)	493 102	9 472 236
Likvida medel vid årets slut *)	2 068 268	493 102

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 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	%
Markanläggning	10,0	
Inventarier	6,7	
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 4 000 978 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	4 735 865	4 734 996
Hyror	528 396	197 561
Övriga intäkter	74 349	63 652
Bruttoomsättning	5 338 610	4 996 209
Avgiftsbortfall	-7	0
Hysesbortfall	-50 893	-71 700
	5 287 710	4 924 509
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetskötsel och lokalvård	629 990	613 383
Reparationer	121 590	296 432
El	250 905	221 778
Uppvärmning	1 172 846	1 059 600
Vatten	453 789	486 208
Sophämtning	236 490	255 920
Kabel-TV, internet	160 000	159 998
Övriga avgifter	111 869	102 635
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	175 080	167 380
Förvaltningsarvoden	173 328	167 184
Övriga driftskostnader	329 583	324 487
	3 815 470	3 855 006

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	13 500	13 000
Medlemsavgifter	38 500	38 500
	52 000	51 500
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	66 650	64 430
Vicevärdsarvode	7 140	85 680
Revisorsarvode	5 500	5 500
Löner och andra ersättningar	28 750	2 700
Sociala kostnader	30 414	48 036
	138 454	206 346
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	371 898	371 898
Inventarier	74 969	74 969
Markanläggningar	120 233	120 233
	567 100	567 100

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 Värdeår enligt taxeringsbeslut	2084 1965	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	24 938 540	16 687 892
Årets investeringar	0	8 250 648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 938 540	24 938 540
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 669 675	-13 297 777
Årets avskrivningar	-371 898	-371 898
Utgående avskrivningar	-14 041 573	-13 669 675
Utgående bokfört värde	10 896 967	11 268 865
Taxeringsvärde för Hultavång 1		
Byggnad - bostäder	68 000 000	68 000 000
Byggnad - lokaler	20 000	20 000
	68 020 000	68 020 000
Mark - bostäder	20 000 000	20 000 000
Mark - lokaler	9 000	9 000
	20 009 000	20 009 000
Taxeringsvärde totalt	88 029 000	88 029 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 202 332	0
Årets investeringar	0	1 202 332
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 202 332	1 202 332
Ingående ackumulerade avskrivningar	-120 233	0
Årets avskrivningar	-120 233	-120 233
Utgående avskrivningar	-240 466	-120 233
Bokfört värde	961 866	1 082 099
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	1 124 535	0
Årets investeringar	0	1 124 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 124 535	1 124 535
Ingående avskrivningar	-74 969	0
Årets avskrivningar	-74 969	-74 969
Utgående avskrivningar	-149 938	-74 969
Bokfört värde	974 597	1 049 566
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31			
Not 10 Övriga fordringar					
Skattekonto	86 706	85 155			
	86 706	85 155			
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
		Nästa års			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	amort./konv.
Stadshypotek AB	926201	4,35%	2025-01-30	962 500	962 500
				962 500	962 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					912 500
Kortfristig del av långfristig skuld				962 500	0
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 50 000 kr.				962 500	
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				3 575 000	0
Not 12 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				30 268	2 142
Arbetsgivaravgifter				29 443	2 242
Mervärdesskatt				901	0
Övriga kortfristiga skulder				17 631	17 334
				78 243	21 718
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				3 489	0
Övriga upplupna kostnader				259 089	350 858
Förutbetalda hyror och avgifter				521 070	408 863
				783 648	759 721
Not 14 Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång					
Föreningen tar ett lån på 20 000 000 kr med anledning av friköp av tomt.					

Noter**2023-01-01**
2023-12-31**2022-01-01**
2022-12-31**Denna årsredovisning är elektronisk signerad**

Alexandra Dudas

Jan Karlsson

Kamil Kryczka

Natalie Tran

Amir Zeherovic

Sanel Kapetanovic

Zilha Licina

Åsa Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ricard Sunding
Av föreningen vald revisor

Laila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hultavång i Borås, org.nr. 764500-2671

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hultavång 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 Hultavång 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rickard Sundin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ZILHA LICINA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 21:39:30



NATALIE TRAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 12:11:22



SANEL KAPETANOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 20:46:15



KAMIL KRYCZKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 17:43:00



ÅSA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 17:54:26



ALEXANDRA DUDAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 16:28:04



JAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 22:13:52



AMIR ZEHEROVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 18:14:55



RICKARD SUNDING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:54:10



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 09:46:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

RICKARD SUNDING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:56:06



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 09:47:19



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.