



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Norra Milstolpen i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Norra Milstolpen i Borås

Org nr 716447-6926

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

**2023-01-01—2023-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Borås.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1972 på fastigheten Milstolpen 7 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Bodagatan 10-48 i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	41 st	1 rok	1 789,5 m <sup>2</sup>
		58 st	2 rok	3 578 m <sup>2</sup>
		24 st	3 rok	2 007 m <sup>2</sup>
		11 st	4 rok	1 146,0 m <sup>2</sup>
		3 st	5 rok	325,0 m <sup>2</sup>
		137 st		8 845,5 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	1 st		2 048,0 m <sup>2</sup>
Garage	Hyresrätt	38 st		
P-platser	Hyresrätt	112 st		
		151 st		2 048,0 m <sup>2</sup>
<b>Totalt</b>		<b>288 st</b>		<b>10 893,5 m<sup>2</sup></b>

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Kameraövervakning i källargångarna har installerats för att öka tryggheten.
- Områdets tre (3) lekplatser har fått konstgräs som underlag
- Nya uppställningsplatser för de bruna kärl i vilka man slänger matavfall
- Digital bokning i tvättstugorna är införd, och i samband med det är samtliga dörrar till tvättstugorna bytta
- Genomförd renovering av plan 3 i det fjärde huset (Bodagatan 34–40) som hyrs av Borås Stad
- Buskage och sly mellan det översta huset och parkeringen är borttagit och gräsmatta är sådd i stället
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är genomförd i samtliga lägenheter. I några lägenheter återstår det åtgärder innan OVK:n är godkänd av Borås Stad.
- Statusbesiktning av lägenheterna är genomförd
- 18st P-platser med laddpunkt för el- och/eller hybridbil har installerats

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för följande underhåll och framåt:

- Staket ska monteras vid lekplatserna. Syftet är dels att göra det säkrare att vistas där, dels att förhindra så bilar inte kan köra och/eller parkera på gräset så det skadas.
- Sotning av samtliga frånluftsventiler i lägenheterna ska genomföras
- OVK:n och statusbesiktning för samtliga lägenheter ska slutföras
- Alla trämöbler runt och bredvid vid våra lekplatser ska ses över och rustas upp

Föreningen planerar att det ska finansieras med egna medel.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 2%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 9% fr o m 2024-01-01.

### Bredbandsuppgradering

Föreningen har ett gruppavtal som höjde med 6,5%. Vilket också lede till att det blev 6,5% höjning bredbandet på avin där med. Från och med april 2023 kommer samtliga lägenheter att ha TV-utbud via Sappa AB som idag levererar bredbandet.

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

Fått in extra intäkt retroaktivt från Borås Stad från år 2016–2022 enligt tilläggsavtal på underhåll av yttre miljö och arrendeavtal. De kommer få en intäkt från Borås Stad om inte avtals upphör eller sägs upp årligen.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-08-10 med anledning av beslut om nya stadgar. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2023-12-11.

Föreningen hade vid årets slut 168 (171) medlemmar varav 168 (168) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Yvonne Gröhn	ordförande
Vaclav Belohlavek	vice ordförande
Mats Hjort	sekreterare
Amir Kurtovic	ledamot
Pelinen Rikka Elina	ledamot
Teuta Shabani	ledamot
Peter Johansson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Yvonne Gröhn, Mats Hjort, Teuta Shabani och Pelinen Rikka Elina.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare har varit Yvonne Gröhn, Vaclav Belohlavek och Mats Hjort samt René Oliva Hernandez extern firmatecknare, två i förening.

Vicevärd har varit René Hernandez HSB Förvaltning.

Revisor har varit Peter Sundell med Veronika Severinsson som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma var Yvonne Gröhn med Vaclav Belohlavek som suppleant.

Valberedning har varit Mats Hjort, sammankallande, samt Charlotte Löfström och Fredrik Eriksson.

## Aktiveter

Styrelsen har deltagit i de digitala utbildningar som HSB arrangerat under 2023, samt medverkat vid de s.k. styrelseträffarna som HSB genomfört.

Styrelsen har medverkat vid en informationsträff arrangerad av Borås Energi och Miljö AB som avsåg fjärrvärmens prisutveckling och kommande krav på återvinningstjänster.

**Information**

Styrelsen jobbar kontinuerligt med att hitta olika energibesparingsåtgärder. Under 2024 kommer styrelsen starta förstudien gällande IMD (individuell mätning och debitering) Följande höjningar genomförs från 2024-01-01.

- Avgiftshöjning för lägenheterna med 9%.
- Hyran för en P-plats höjs från 175: - till 200: -.
- Hyran för ett garage höjs från 275: - till 300: -
- Årsavgiften för bastu/gym höjs från 450: - till 500: - för boende på Norra Milstolpen, och till 600: - för boende på Södra Milstolpen.

Styrelsen tittar att montera någon form av farthinder på internvägarna framför husen för att förhindra snabb trafik och därmed öka säkerheten. På grund av det osäkra ekonomiska läget i allmänhet, har styrelsen valt att binda elavtalet på 12 månader för att ha kollat på den utgiften. Då ett av föreningens större banklån har rörligt ränta har styrelsen begärt offerter från olika banker för att på sätt kunna säkerställa att vi får den bästa möjliga ränta, och på så sätt ha kollat på ränteutgifterna. Utfallet blev att lånet bands på en 24-månaders period. Kontinuerlig dialog förs med föreningens bank avseende lån som förfaller och ska tecknas om, så bindningstid och räntor blir så bra som möjligt. Föreningen har fått nya kärll för glasåtervinning. Skillnaden är att de nu töms på ett bestämt intervall i stället för på avrop, dessutom utan kostnad för föreningen. Fortsatt underhåll och förbättringar av vårt grönområde

Styrelsen lägger löpande ut information på föreningens hemsida, [www.hsb.se/gota/Norra-Milstolpen/](http://www.hsb.se/gota/Norra-Milstolpen/)

**Flerårsöversikt**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning, tkr	11 496	9 911	9 874	9 514	9 395
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 436	1 054	152	80	-307
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	786	770	764	756	748
Skuldsättning per kvm	4 137				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 095				
Sparande per kvm	374				
Räntekänslighet, %	6,5				
Energikostnad per kvm	220				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	60				

\*) 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	1 771 314	20 299 695	6 737 564	1 821 167	-1 054 360
Vinstdisp enl. stämmobeslut -22				<u>1 054 360</u>	1 054 360
				2 875 527	
Avsättn enl plan till yttre underhåll -23			612 000	-612 000	
Ianspråk. från yttre underhåll -23			-628 400	628 400	
Årets resultat					1 436 156
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 780 137</b>	<b>20 670 872</b>	<b>6 721 164</b>	<b>2 891 927</b>	<b>1 436 156</b>

## Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	2 875 527
Avsättning till underhållsfond enl underhållsplan	-612 000
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostn	628 400
Årets resultat	<u>1 436 156</u>
	4 328 083

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>4 328 083</u>
	4 328 083

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 630 855 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	11 495 769	9 911 277
Summa rörelsens intäkter		<u>11 495 769</u>	<u>9 911 277</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-6 063 327	-5 703 511
Periodiskt underhåll		-628 400	-359 103
Övriga externa kostnader	Not 3	-60 050	-62 750
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-223 823	-190 225
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 956 905	-1 743 421
Summa rörelsens kostnader		<u>-8 932 504</u>	<u>-8 059 010</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 563 265</b>	<b>1 852 267</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101 044	30 796
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 228 153	-828 703
Summa finansiella poster		<u>-1 127 109</u>	<u>-797 907</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 436 156</b>	<b>1 054 360</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 436 156</b>	<b>1 054 360</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		1 436 156	1 054 360
Reservering till fond för yttre underhåll		-612 000	-680 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		628 400	359 103
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>1 452 556</b>	<b>733 463</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>Tillgångar</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 10	Not 6	62 222 359	60 809 263
Mark			7 632 000	7 632 000
Markanläggningar		Not 7	1 449 176	1 031 396
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	613 125	0
			<u>71 916 660</u>	<u>69 472 659</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav			500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			71 917 160	69 473 159
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			13 619	38 294
Avräkningskonto HSB Göta			5 230 644	6 359 849
Övriga fordringar		Not 9	123 094	46 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			995 065	621 919
			<u>6 362 422</u>	<u>7 066 125</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar			3 500 000	4 500 000
Summa omsättningstillgångar			9 862 422	11 566 125
<b>Summa tillgångar</b>			<b>81 779 582</b>	<b>81 039 284</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	1 780 137	1 780 137
Upplåtelseavgifter	20 670 872	20 670 872
Fond för yttre underhåll	6 721 164	6 737 564
	29 172 174	29 188 573
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 891 927	1 821 167
Årets resultat	1 436 156	1 054 360
	4 328 082	2 875 526
Summa eget kapital	33 500 256	32 064 100
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 11 147 650	45 463 664
	11 147 650	45 463 664
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 33 916 014	672 952
Leverantörsskulder	907 454	821 996
Skatteskulder	22 172	12 622
Fond för inre underhåll	246 177	262 154
Övriga skulder	Not 11 134 735	127 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 1 905 123	1 613 961
	37 131 675	3 511 520
Summa skulder	48 279 325	48 975 184
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>81 779 582</b>	<b>81 039 284</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 436 156	1 054 360
Avskrivningar	1 956 905	1 743 421
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 393 061</u>	<u>2 797 781</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-425 502	-85 224
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	377 094	-285 333
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 344 653</u>	<u>2 427 223</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 363 123	
Investeringar i markanläggningar	-1 125 079	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-4 488 202</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 072 952	-1 072 952
Inbetalda insatser	0	380 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 072 952</u>	<u>-692 952</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 216 501</b>	<b>1 734 271</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>10 859 849</b>	<b>9 125 577</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>8 730 644</b>	<b>10 859 849</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	2,1
Markanläggning	3,3

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<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 28 306 482 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	6 953 191	6 811 834
Hyror	2 939 988	2 772 417
Övriga intäkter	327 878	355 681
Intäkter retroaktivt från år 2016-2022	1 309 154	0
Bruttoomsättning	11 530 211	9 939 932
Avgiftsbortfall	0	-858
Hyresbortfall	-34 442	-27 797
	<b>11 495 769</b>	<b>9 911 277</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 168 547	1 121 346
Reparationer	651 452	532 549
El	301 399	268 796
Uppvärmning	1 579 079	1 501 130
Vatten	520 815	604 263
Sophämtning	427 963	343 266
Kabel-TV, internet	304 218	290 950
Övriga avgifter	204 226	172 913
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	217 693	208 103
Förvaltningsarvoden	372 636	353 733
Övriga driftskostnader	315 299	306 462
	<b>6 063 327</b>	<b>5 703 511</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	13 450	16 150
Medlemsavgifter	46 600	46 600
	<b>60 050</b>	<b>62 750</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	146 501	127 601
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	28 650	20 650
Sociala kostnader	44 672	37 724
	223 823	189 975
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	0	250
	0	250
<b>Totalt</b>	<b>223 823</b>	<b>190 225</b>
<b>Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 862 731	1 700 442
Markanläggningar	94 174	42 979
	<b>1 956 905</b>	<b>1 743 421</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	2099	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1980	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	81 317 091	80 927 116
Årets investeringar, ombyggnad på korttidsboende	3 363 123	389 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>84 589 905</u>	<u>81 317 091</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 507 828	-18 807 386
Årets avskrivningar	-1 862 731	-1 700 442
Utgående avskrivningar	<u>-22 367 546</u>	<u>-20 507 828</u>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>62 222 359</b>	<b>60 809 263</b>
Taxeringsvärde för Milstolpen		
Byggnad - bostäder	<u>80 000 000</u>	<u>80 000 000</u>
	80 000 000	80 000 000
Mark - bostäder	<u>21 000 000</u>	<u>21 000 000</u>
	21 000 000	21 000 000
Taxeringsvärde totalt	101 000 000	101 000 000
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 289 270	1 289 270
Årets investeringar, lekplats	511 954	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 801 224</u>	<u>1 289 270</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-257 874	-214 895
Årets avskrivningar	-94 174	-42 979
Utgående avskrivningar	<u>-352 048</u>	<u>-257 874</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 449 176</b>	<b>1 031 396</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	389 975
Årets investering	3 976 248	-389 975
Omfört till byggnad	-3 363 123	-389 975
Omfört till underhåll		
Utgående anskaffningsvärde	<u>613 125</u>	<u>0</u>
Pågående nyanläggning avser laddstolpar 613 125 kr. Beräknad kostnad är ca 306 500kr och beräknas vara färdigt våren 2024. I väntan på naturvårdsverkets bidrag.		
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	<u>123 094</u>	<u>46 063</u>
	<b>123 094</b>	<b>46 063</b>

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31		
<b>Not 10 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort
Föreningssparb Sjuh:	6953440002	1,67%	2024-12-30	12 413 151	269 852
Föreningssparb Sjuh:	6958394071	1,52%	2025-08-30	9 850 750	303 100
Föreningssparb Sjuh:	9655830843	1,34%	2025-06-30	2 000 000	400 000
Föreningssparb Sjuh:	9657627593	1,14%	2024-08-30	1 649 763	0
Föreningssparb Sjuh:	9753977850	4,60%	2024-03-30	14 500 000	0
Föreningssparb Sjuh:	9753978080	2,08%	2024-03-30	4 650 000	100 000
				45 063 664	1 072 952
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>11 147 650</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					39 698 904
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>33 916 014</b>	<b>672 952</b>
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till				<b>1 072 952</b>	
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				54 000 000	54 000 000
<b>Not 11 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				46 933	40 812
Arbetsgivaravgifter				40 921	36 095
Mervärdesskatt				13 334	14 373
Övriga kortfristiga skulder				33 547	36 555
				<b>134 735</b>	<b>127 835</b>
<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				15 898	20 169
Övriga upplupna kostnader				586 131	337 889
Förutbetalda hyror och avgifter				1 303 094	1 255 903
				<b>1 905 123</b>	<b>1 613 961</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

Amir Kurtovic

Mats Hjort

Pellinen Riikka Elina

Peter Johansson

Yvonne Gröhn

Teuta Shabani

Vaclav Belohlavek

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



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Norra Milstolpen i Borås, org.nr. 716447-6926

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Norra Milstolpen 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 uppger, 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 Norra Milstolpen 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 att 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 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

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Sundell  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**YVONNE GRÖHN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 18:57:40



**MATS HJORT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 18:49:49



**TEUTA SHABANI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 19:39:57



**PETER JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 19:08:49



**AMIR KURTOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 19:55:53



**PELLINEN RIIKKA ELINA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 21:32:43



**VACLAV BELOHLAVEK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 05:42:24



**PETER SUNDELL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 08:35:25



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:17:11



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**PETER SUNDELL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 08:29:21



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:17:22



# 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.