



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Kopparslagaren i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kopparslagaren i Borås

Org nr 764500-2598

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 1964 på fastigheterna Skepparen 8 och 9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Västmannagatan 2-20 och Norrby Tvärgata 30-34.

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	25 st	2	Rok	1415,5 m ²
		65 st	3	Rok	5378,5 m ²
		90 st			6794,0 m ²
Lokaler	Bostadsrätt	4 st			723,5 m ²
Lokaler	Hyresrätt	22 st			419,0 m ²
Garage	Hyresrätt	23 st			
P-platser	Hyresrätt	29 st			
		78 st			1142,5 m ²
Totalt		168 st			7936,5 m²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts:

- Byte av tak
- Relining till stuprören
- Nya pumpar för dagvattensystem
- Bygge av ramp
- Växlarbyte i fjärrvärmesystemet
- Ny avfuktare i torkrum
- Nya tvätt- & torkmaskiner

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årigt underhållsplan som årligen uppdateras. Under 2024 planerar föreningen inspektion av avloppsstammar, elinstallationer i källaren, installation av laddstolpar och underhåll av belysning i trapphus och källare. Planerade åtgärder ska finansieras delvis med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 5%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 8 % fr.o.m. 2024-01-01.

Väsentliga avtal

Administrativt avtal och teknisk förvaltning med HSB Förvaltning.

Upplysning vid förlust

Då kostnaderna för årets periodiska underhåll har varit höga och ökade avskrivningskostnader, så har det medförde en förlust under räkenskapsåret, men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden trots att de stora investeringarna i fastigheten medfört ett negativt kassaflöde under 2023.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 10 medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-09-06 med anledning av beslut om nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 121 medlemmar (fg. år 120). 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 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Föreningen har även erhållit elstöd under räkenskapsåret.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Örjan Almén	ordförande
Ulf Bjursten	vice ordförande
Monah Rekić	sekreterare
Väinö Östhult	ledamot
Kristina Glans	ledamot
Göran Lundberg	ledamot utsedd av HSB Göta
Emilia Pam Luoma	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Örjan Almén samt ledamot Ulf Bjursten och Väinö Östhult.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Väinö Östhult, Ulf Bjursten, Örjan Almén och Kristina Glans, två i förening.

Vicevärd har varit Donaldh Axelsson.

Revisor har varit Magnus Axelsson med Maria Berntsson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Örjan Almén med Ulf Bjursten som suppleant.

Valberedningen bestod av Lotta Hallberg och Bratica Lazovic

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 898	4 756	4 669	4 482	4 711
Res. efter finansiella poster, tkr	-510	547	923	264	955
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	596				
Skuldsättning kr/kvm	546				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	638				
Sparande per kvm	164				
Räntekänslighet, %	1,1				
Energikostnad per kvm	207				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	83				

*) 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	623 230	0	4 543 824	5 532 854	546 640
Resultatdisp enl. stämmobeslut -22				546 640	-546 640
				<u>6 079 494</u>	
Reservering till yttre fond -23			404 000	-404 000	
Ianspråkt. från yttre fond -23			-1 413 376	1 413 376	
Årets resultat					-510 127
Belopp vid årets slut	623 230	0	3 534 448	7 088 870	-510 127

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	6 079 494
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-404 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 413 376
Årets resultat	-510 127
	<u>6 578 743</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	6 578 743
	<u>6 578 743</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 534 448 kr.

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

		2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 898 274	4 756 272
Summa rörelsens intäkter		<u>4 898 274</u>	<u>4 756 272</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 258 033	-3 216 153
Periodiskt underhåll		-1 413 376	-374 659
Övriga externa kostnader	Not 3	-45 541	-45 670
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-205 017	-154 344
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-395 533	-331 681
Summa rörelsens kostnader		<u>-5 317 500</u>	<u>-4 122 508</u>
Rörelseresultat		-419 226	633 765
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 739	5 465
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 640	-92 590
Summa finansiella poster		<u>-90 901</u>	<u>-87 125</u>
Resultat efter finansiella poster		-510 127	546 640
Årets resultat		-510 127	546 640
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-510 127	546 640
Reservering till fond för yttre underhåll		-404 000	-404 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 413 376	374 659
Resultat efter fondförändring		499 249	517 299

Balansräkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10 Not 6	15 006 880	12 835 775
Mark		1 697 248	1 697 248
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	0	9 694
		16 704 128	14 542 717
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 704 628	14 543 217
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-216 760	8 245
Avräkningskonto HSB Göta		1 738 528	3 965 486
Övriga fordringar	Not 9	78 490	26 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		275 893	279 264
		1 876 151	4 279 603
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Summa omsättningstillgångar		1 876 151	4 279 603
Summa tillgångar		18 580 778	18 822 820

	2023-01-01	2022-01-01
Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	623 230	623 230
Fond för yttre underhåll	3 534 448	4 543 824
	<u>4 157 678</u>	<u>5 167 054</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 088 870	5 532 854
Årets resultat	-510 127	546 640
	<u>6 578 743</u>	<u>6 079 494</u>
Summa eget kapital	10 736 421	11 246 548
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 4 115 000	4 335 000
	<u>4 115 000</u>	<u>4 335 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 220 000	220 000
Leverantörsskulder	1 013 853	456 209
Skatteskulder	3 320	0
Fond för inre underhåll	1 486 473	1 599 634
Övriga skulder	Not 11 23 602	40 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 982 110	925 198
	<u>3 729 357</u>	<u>3 241 272</u>
Summa skulder	7 844 357	7 576 272
Summa eget kapital och skulder	18 580 778	18 822 820

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-510 127	546 640
Avskrivningar	395 533	331 681
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-114 594</u>	<u>878 321</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	176 495	-162 710
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	488 086	295 320
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>549 986</u>	<u>1 010 930</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 556 944	-9 694
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 556 944</u>	<u>-9 694</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-220 000	-220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-220 000</u>	<u>-220 000</u>
Årets kassaflöde	-2 226 958	781 236
Likvida medel vid årets början *)	3 965 486	3 184 250
Likvida medel vid årets slut *)	1 738 528	3 965 486

*) 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	1,3

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. 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.		
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	4 008 600	3 817 668
Årsavgifter, lokaler	39 192	39 192
Hyror	1 016 317	1 026 842
Övriga intäkter	60 644	46 987
Bruttoomsättning	5 124 753	4 930 689
Hysesbortfall	-226 479	-4 470
Avsatt till inre fond	0	-169 947
	4 898 274	4 756 272
Not 2		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	564 334	539 663
Reparationer	228 361	231 981
El	143 503	174 371
Uppvärmning	1 084 969	1 040 878
Vatten	413 261	414 580
Sophämtning	199 201	188 849
Kabel-TV, internet	56 481	48 354
Övriga avgifter	120 522	110 572
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	233 990	227 690
Förvaltningsarvoden	176 705	169 257
Övriga driftskostnader	36 706	69 958
	3 258 033	3 216 153

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	11 841	11 970
Medlemsavgifter	33 700	33 700
	45 541	45 670
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	118 550	87 728
Vicevärdsarvode	40 356	22 248
Revisorsarvode	3 200	3 200
Löner och andra ersättningar	5 684	17 896
Sociala kostnader	37 227	23 272
	205 017	154 344
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	395 533	331 681
	395 533	331 681

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	2083	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1964	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	26 793 764	26 793 764
Årets investeringar	2 566 638	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 360 402	26 793 764
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 957 989	-13 626 308
Årets avskrivningar	-395 533	-331 681
Utgående avskrivningar	-14 353 522	-13 957 989
Utgående bokfört värde	15 006 880	12 835 775
Taxeringsvärde för Skepparen 8 och 9		
Byggnad - bostäder	64 000 000	64 000 000
Byggnad - lokaler	6 200 000	6 200 000
	70 200 000	70 200 000
Mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
Mark - lokaler	2 898 000	2 898 000
	30 898 000	30 898 000
Taxeringsvärde totalt	101 098 000	101 098 000
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	9 694	0
Årets investering	2 556 944	9 694
Omfört till byggnad	-2 566 638	0
Utgående anskaffningsvärde	0	9 694
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattefordran	0	3 068
Skattekonto	78 490	23 540
	78 490	26 608

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31		
Not 10 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	18206900	3,49%	2025-07-09	2 475 000	100 000
SBAB	18206935	2,28%	2025-02-12	1 860 000	120 000
				4 335 000	220 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 115 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 235 000
Kortfristig del av långfristig skuld				220 000	220 000
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 220 000 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttaga pantbrev i fastighet				21 150 000	21 150 000
Not 11 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				845	706
Arbetsgivaravgifter				885	582
Mervärdesskatt				15 221	28 502
Övriga kortfristiga skulder				6 651	10 441
				23 602	40 231
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				21 464	22 502
Övriga upplupna kostnader				376 083	350 848
Förutbetalda hyror och avgifter				584 563	551 848
				982 110	925 198

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Örjan Almén

Ulf Göran Bjursten

Kristina Glans

Vainö Östhult

Monah Rekić

Göran Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftMagnus Axelsson
Av föreningen vald revisorLaila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kopparslagaren i Borås, org.nr. 764500-2598

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Axelsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ÖRJAN ALMÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:11:02



GÖRAN LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 08:03:29



KRISTINA GLANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 07:10:22



VÄINÖ ÖSTHULT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 09:47:03



ULF GÖRAN BJURSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 18:33:49



MONAH REKIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 20:21:50



MAGNUS AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 21:16:38



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 09:43:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MAGNUS AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 21:15:01



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 09:44:29



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.