



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Tuvskivlingen i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Tuvskivlingen i Borås

Org nr 764500-2788

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 åren 1945 och ombyggdes åren 1988 på fastigheten i Tuvskivlingen 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Huldregatan 21, 23, 25 A och B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	10 st	2 rok	535,0 m ²
		26 st	3 rok	1606,0 m ²
		36 st		2141,0 m ²
Lokaler	Hyresrätt	13 St		131,0 m ²
Garage	Hyresrätt	8 St		
P-platser	Hyresrätt	10 st		
		31 st		131,0 m ²
Totalt		67 st		2272,0 m²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Stadageenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2023-12-19.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som styrelsen uppdaterar årligen. Under kommande år planeras för installation av dagvattenavrinning på gården samt byte av jordfelsbrytare. I övrigt underhåll efter behov.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 6%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 beslöt man att höja ytterligare 10% fr.o.m. 2024-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 673 743 kr. Under året har föreningen amorterat 300 000 kr, vilket ger en amorteringstakt på 26 år. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

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

Väsentliga avtal

Administrativt samt fastighetsskötselavtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 8 medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-08-23 med anledning av omval styrelse. Föreningen hade vid årets slut 43 medlemmar (fg. år 43. 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 inga lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Pierre Foureaux	ordförande
Anita Mujunen	vice ordförande
Simon Foureaux	ledamot
Petri Ålander	ledamot
Jari Salmi	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Pierre Foureaux samt ledamot Anita Mujunen.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Pierre Foureaux, Anita Mujunen, Simon Foureaux samt Petri Ålander, två i förening.

Revisor har varit Glenn Sandvik, vald av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant till HSB Götas stämma har varit styrelsen.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 100	1 973	1 938	1 942	1 922
Resultat efter finansiella poster, tkr	44	277	212	-1	156
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	883	884	866	866	866
Skuldsättning kr/kvm	3 378				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 378				
Sparande per kvm	266				
Räntekänslighet, %	3,8				
Energikostnad per kvm	241				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	96				

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

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	43 834	598 448	1 137 639	277 425
Vinstdisp enl. stämmobeslut -22			277 425	--277 425
			<u>1 415 064</u>	
Avsättn enl plan till yttre underhåll -23		186 000	-186 000	
Ianspråk. från yttre underhåll -23		-310 546	310 546	
Årets resultat				43 552
Belopp vid årets slut	43 834	473 902	1 539 610	43 552

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 415 064
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-186 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	310 546
Årets resultat	<u>43 552</u>
Till stämmans förfogande	1 583 162

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>1 583 162</u>
	1 583 162

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 473 902 kr.

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

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 099 813	1 972 630
Summa rörelsens intäkter		<u>2 099 813</u>	<u>1 972 630</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 215 722	-1 095 231
Periodiskt underhåll		-310 546	-103 775
Övriga externa kostnader	Not 3	-27 700	-27 100
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-38 412	-47 473
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-285 013	-285 013
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 877 393</u>	<u>-1 558 592</u>
Rörelseresultat		222 420	414 038
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 423	1 204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 291	-137 817
Summa finansiella poster		<u>-178 868</u>	<u>-136 613</u>
Resultat efter finansiella poster		43 552	277 425
Årets resultat		43 552	277 425
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		43 552	277 425
Reservering till fond för yttre underhåll		-186 000	-259 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		310 546	103 775
Resultat efter fondförändring		168 098	122 200

Balansräkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 11 Not 6	9 054 659	9 305 422
Mark		42 000	42 000
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	34 250	68 500
Pågående nyanläggningar och förskott		0	39 648
		9 130 909	9 455 570
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 131 409	9 456 070
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göta		841 777	982 537
Övriga fordringar	Not 9	41 758	28 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 585	88 872
		981 120	1 099 642
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	200 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 181 120	1 099 642
Summa tillgångar		10 312 528	10 555 712

		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		43 834	43 834
Fond för yttre underhåll		473 902	598 448
		<u>517 736</u>	<u>642 282</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 539 610	1 137 639
Årets resultat		43 552	277 425
		<u>1 583 162</u>	<u>1 415 064</u>
Summa eget kapital		2 100 898	2 057 346
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 733 688	1 793 688
		<u>1 733 688</u>	<u>1 793 688</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	5 940 055	6 180 055
Leverantörsskulder		194 345	188 847
Skatteskulder		4 922	5 245
Fond för inre underhåll		8 189	8 189
Övriga skulder	Not 12	16 678	43
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	313 754	322 299
		<u>6 477 942</u>	<u>6 704 678</u>
Summa skulder		8 211 630	8 498 366
Summa eget kapital och skulder		10 312 528	10 555 712

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	43 552	277 425
Avskrivningar	285 013	285 013
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	328 565	562 438
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 238	-6 830
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	13 265	66 429
Kassaflöde från löpande verksamhet	319 592	622 037
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	39 648	-35 102
Kassaflöde från investeringsverksamhet	39 648	-35 102
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	59 240	286 935
Likvida medel vid årets början *)	982 537	695 602
Likvida medel vid årets slut *)	1 041 777	982 537

*) 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 anskaffningsvärdet 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	1,6
Inventarier	20,0

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 X 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	2 005 428	1 891 944
Hyror	74 113	72 347
Övriga intäkter	23 632	16 170
Bruttoomsättning	<u>2 103 173</u>	<u>1 980 461</u>
Hyresbortfall	-3 360	-7 831
	2 099 813	1 972 630
Not 2		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	219 474	201 554
Reparationer	113 437	47 058
El	60 700	85 640
Uppvärmning	358 944	339 999
Vatten	160 209	140 633
Sophämtning	65 714	57 168
Kabel-TV, internet	18 410	18 505
Övriga avgifter	27 544	25 742
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	57 204	54 684
Förvaltningsarvoden	116 191	111 540
Övriga driftskostnader	17 896	12 708
	1 215 722	1 095 231

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	11 400	10 800
Medlemsavgifter	16 300	16 300
	27 700	27 100
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	25 900	34 350
Vicevärdsarvode	0	0
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	0	0
Sociala kostnader	8 512	9 123
	38 412	47 473
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	250 763	250 763
Inventarier	34 250	34 250
	285 013	285 013

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	2100 1981				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	16 915 726	16 915 726			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 915 726	16 915 726			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 610 304	-7 359 541			
Årets avskrivningar	-250 763	-250 763			
Utgående avskrivningar	-7 861 067	-7 610 304			
Utgående bokfört värde	9 054 659	9 305 422			
Taxeringsvärde för Tuvskivlingen 1					
Byggnad - bostäder	22 400 000	22 400 000			
Byggnad - lokaler	22 400 000	22 400 000			
Mark - bostäder	9 000 000	9 000 000			
Mark - lokaler	9 000 000	9 000 000			
Taxeringsvärde totalt	31 400 000	31 400 000			
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer					
Ingående anskaffningsvärde	176 539	176 539			
Årets investeringar	0	0			
Årets utrangeringar	0	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 539	176 539			
Ingående avskrivningar	-108 039	-73 789			
Årets avskrivningar	-34 250	-34 250			
Årets utrangeringar	0	0			
Utgående avskrivningar	-142 289	-108 039			
Bokfört värde	34 250	68 500			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto	41 758	28 233			
	41 758	28 233			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-01-04	2024-01-04	12 mån	1,25%	200 000
					200 000

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31		
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek Borås	441207	1,43%	2026-12-01	1 793 688	60 000
Stadshypotek Borås	448200	4,75%	2024-03-01	1 595 000	120 000
Stadshypotek Borås	452712	4,70%	2024-12-01	4 285 055	120 000
				7 673 743	300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 733 688
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 173 743
Kortfristig del av långfristig skuld				5 940 055	6 180 055
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 300 000 kr. beräknade amorteringar.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				15 409 000	15 409 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				8 970	0
Arbetsgivaravgifter				7 665	0
Övriga kortfristiga skulder				43	43
				16 678	43
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				24 393	10 314
Övriga upplupna kostnader				84 938	136 518
Förutbetalda hyror och avgifter				204 423	175 467
				313 754	322 299

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Anita Mujunen

Pierre Foureaux

Simon Foureaux

Petri Ålander

Jari Salmi

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftGlenn Sandvik
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tuvskivlingen i Borås, org.nr. 764500-2788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tuvskivlingen 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 Tuvskivlingen i Borås för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Glenn Sandvik
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

PIERRE FOUREAUX

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 10:33:37



SIMON FOUREAUX

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:27:54



ANITA MUJUNEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 19:37:31



PETRI ÅLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 10:52:32



JARI SALMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:05:37



GLENN SANDVIK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:29:08



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:57:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

GLENN SANDVIK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:30:28



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:57:42



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.