



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Jungfrun i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Jungfrun i Borås

Org nr 764500-2846

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. Föreningens säte är i Borås

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1949 på fastigheten i Jungfrun 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Fjällgatan 1 A-C och Vindelgatan 1 A-B, 3 A-C, 5 A-B, 7 A-C och 9 A-B 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	18 st	1 rok	688,5 m <sup>2</sup>
		38 st	2 rok	2 123,0 m <sup>2</sup>
		39 st	3 rok	2 835,5 m <sup>2</sup>
		9 st	4 rok	814,5 m <sup>2</sup>
		104 st		6 461,5 m <sup>2</sup>
Lokaler	Bostadsrätt	1 st		63 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	27 st		1 527,9 m <sup>2</sup>
Garage	Hyresrätt	17 st		
P-platser	Hyresrätt	95 st		
		140 st		1 590,9 m <sup>2</sup>
<b>Totalt</b>		<b>244 st</b>		<b>8 052,4 m<sup>2</sup></b>

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Bytt ut alla källardörrar, bytt alla armaturer i trapphus, asfaltsarbeten, målning av trapphus, skärmtak samt bytt ut en tvättmaskin. I övrigt underhåll efter behov.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Under 2024 planerar styrelsen för att utföra följande underhåll: Målning hussockel, reparationer källartrappa, OVK, besiktning av lägenheter och eventuellt byte av tvättmaskin. I övrigt löpande underhåll i normal omfattning.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 3%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 beslutade man att höja ytterligare 1 % fr.o.m. 2024-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 38 098 291 kr. Under året har föreningen amorterat 649 888 kr, vilket ger en amorteringstakt på 59 år. Utöver detta har man gjort en extra amortering på 2 000 000 kr. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. 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 erhållit elstöd.

### Väsentliga avtal

Teknisk och administrativt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.  
Serviceavtal med Borås Energi och Miljö AB med syfte att ha god kontroll på en av de största utgiftskällorna.  
Kollektivavtal med Telia vilket avser TV & bredbandstjänster.

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 21 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 129 medlemmar (fg. År 130). 6 st medlemmar har utträtt ut föreningen och 5 st har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

**Styrelsens sammansättning har under året varit**

Daniel Odegren	ordförande
Mustafa Muharemovic	sekreterare/vice ordförande
Medhi Dadaschzade	ledamot
Erica Castilla	ledamot
Stella Manfredsson	ledamot
Lena Nilsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Daniel Odegren samt ledamöter Mustafa Muharemovic, Erica Castilla och Lena Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Daniel Odegren, Mustafa Muharemovic, Lena Nilsson samt extern firmatecknare Bo Odqvist två i förening.

Vicevärd har varit Bo Odqvist.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit styrelsen.

Valberedning har varit Clara Tolfsson.

**Flerårsöversikt**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning, tkr	7 006	6 776	6 629	6 638	6 567
Res. efter finansiella poster, tkr	784	1 130	127	731	-78
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	873	839	856	856	856
Skuldsättning kr/kvm	4 731				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 839				
Sparande per kvm	330				
Räntekänslighet, %	6,8				
Energikostnad per kvm	204				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	81				

\*) Nytt beräknings sätt fr om 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	145 879	4 881 386	4 458 011	4 166 833	1 129 614
Resultatdisp enl.stämmobeslut -22				1 129 614	-1 129 614
				5 296 447	
Reservering till yttre underhåll -23			1 097 000	-1 097 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -23			-350 140	350 140	
Årets resultat					784 112
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>145 879</b>	<b>4 881 386</b>	<b>5 204 871</b>	<b>4 549 587</b>	<b>784 112</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 296 447
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 097 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	350 140
Årets resultat	784 112
Till stämmans förfogande	5 333 699

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	5 333 699
	5 333 699

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 5 204 871 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	7 005 897	6 776 024
Summa rörelsens intäkter		<u>7 005 897</u>	<u>6 776 024</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-3 131 582	-3 098 400
Periodiskt underhåll		-350 140	-204 045
Övriga externa kostnader	Not 3	-47 994	-49 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-252 410	-213 685
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 520 567	-1 510 396
Summa rörelsens kostnader		<u>-5 302 692</u>	<u>-5 075 527</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 703 205</b>	<b>1 700 497</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 676	534
Räntekostnader och liknande resultatposter		-920 769	-571 417
Summa finansiella poster		<u>-919 093</u>	<u>-570 883</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>784 112</b>	<b>1 129 614</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>784 112</b>	<b>1 129 614</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		784 112	1 129 614
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 097 000	-910 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		350 140	204 045
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>37 252</b>	<b>423 660</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 11 Not 6	44 943 310	46 208 513
Mark		6 288 300	6 288 300
Markanläggningar	Not 7	1 127 128	1 229 924
		52 358 738	53 726 737
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		52 359 238	53 727 237
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		714	13 638
Avräkningskonto HSB Göta		1 655	1 641
Övriga fordringar	Not 9	74 196	63 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		245 271	243 722
		321 835	322 972
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton	Not 10	2 423 904	2 882 475
		2 423 904	2 882 475
Summa omsättningstillgångar		2 745 739	3 205 447
<b>Summa tillgångar</b>		<b>55 104 977</b>	<b>56 932 684</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	145 879	145 879
Upplåtelseavgifter	4 881 386	4 881 386
Fond för yttre underhåll	5 204 871	4 458 011
	10 232 136	9 485 276
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 549 587	4 166 833
Årets resultat	784 112	1 129 614
	5 333 699	5 296 447
Summa eget kapital	15 565 835	14 781 723
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 31 753 403	32 403 291
	31 753 403	32 403 291
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 6 344 888	8 344 888
Leverantörsskulder	434 022	405 728
Skatteskulder	15 719	11 442
Fond för inre underhåll	125 258	143 207
Övriga skulder	Not 12 68 110	40 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 797 742	801 764
	7 785 739	9 747 670
Summa skulder	39 539 142	42 150 961
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>55 104 977</b>	<b>56 932 684</b>



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	784 112	1 129 614
Avskrivningar	1 520 567	1 510 396
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 304 679	2 640 010
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 150	89 184
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	38 069	-461 981
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 343 898	2 267 213
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-152 568	-423 053
Investeringar i markanläggningar	0	-343 034
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-152 568	-766 087
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 649 888	-2 112 528
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 649 888	-2 112 528
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-458 558</b>	<b>-611 402</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>2 884 116</b>	<b>3 495 518</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>2 425 558</b>	<b>2 884 116</b>

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

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

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6
Markanläggning	5,0

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	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 27 485 356 kr (27 485 356 kr).		
<b>Eventualförpliktelser</b>		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
<b>Avsättningar</b>		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
<b>Not 1</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	5 583 408	5 420 928
Årsavgifter, lokaler	41 100	41 100
Hyror	1 028 724	1 023 788
Elintäkter	16 936	9 319
Övriga intäkter	368 929	335 652
Bruttoomsättning	7 039 097	6 830 787
Hysesbortfall	-33 200	-54 763
	<b>7 005 897</b>	<b>6 776 024</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	352 155	320 950
Reparationer	209 246	154 337
El	241 182	266 881
Uppvärmning	1 022 779	978 968
Vatten	377 060	392 160
Sophämtning	167 847	155 824
Kabel-TV, internet	261 210	317 727
Övriga avgifter	107 331	98 471
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	200 046	192 766
Förvaltningsarvoden	159 969	154 296
Övriga driftskostnader	32 757	66 021
	<b>3 131 582</b>	<b>3 098 400</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	10 994	12 000
Medlemsavgifter	37 000	37 000
	<b>47 994</b>	<b>49 000</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	69 750	56 030
Vicevärdsarvode	99 644	93 618
Revisorsarvode	5 500	4 000
Löner och andra ersättningar	4 932	4 932
Sociala kostnader	37 584	30 205
	217 410	188 785
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	35 000	24 900
	35 000	24 900
<b>Totalt</b>	<b>252 410</b>	<b>213 685</b>
<b>Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 417 771	1 407 600
Markanläggningar	102 796	102 796
	<b>1 520 567</b>	<b>1 510 396</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	2093	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1985	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	70 201 631	69 778 578
Årets investeringar	152 568	423 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>70 354 199</u>	<u>70 201 631</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 993 118	-22 585 518
Årets avskrivningar	-1 417 771	-1 407 600
Utgående avskrivningar	<u>-25 410 889</u>	<u>-23 993 118</u>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>44 943 310</b>	<b>46 208 513</b>
Taxeringsvärde för Jungfrun 1		
Byggnad - bostäder	70 000 000	70 000 000
Byggnad - lokaler	1 381 000	1 381 000
	<u>71 381 000</u>	<u>71 381 000</u>
Mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
Mark - lokaler	2 098 000	2 098 000
	<u>28 098 000</u>	<u>28 098 000</u>
Taxeringsvärde totalt	99 479 000	99 479 000
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 708 050	1 365 016
Årets investeringar	0	343 034
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 708 050</u>	<u>1 708 050</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-478 126	-375 330
Årets avskrivningar	-102 796	-102 796
Utgående avskrivningar	<u>-580 922</u>	<u>-478 126</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 127 128</b>	<b>1 229 924</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	74 196	63 971
	<u>74 196</u>	<u>63 971</u>

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31		
<b>Not 10 Bankkonton</b>					
Sparbanken sjuhärad		2 423 094	2 882 475		
		<b>2 423 094</b>	<b>2 882 475</b>		
<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Sparbanken Sjuhärad	6959521490	1,41%	2025-12-30	1 250 000	250 000
Swedbank Hypotek	2855770968	2,53%	2026-11-25	6 985 402	124 000
Swedbank Hypotek	2951921119	1,63%	2027-09-24	9 075 000	100 000
Swedbank Hypotek	2951921168	1,74%	2029-09-25	9 000 000	0
Swedbank Hypotek	655.932.402-2	5,12%	2024-02-29	5 695 000	0
Swedbank Hypotek	6958855196	1,40%	2025-09-30	4 088 182	125 768
Swedbank Hypotek	9654519082	1,42%	2026-03-30	2 004 707	50 120
				38 098 291	649 888
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>31 753 403</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					34 848 851
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>6 344 888</b>	<b>8 344 888</b>
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års amortering.					
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 649 888 kr.					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet		46 090 000	46 090 000		
<b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt		31 940	23 266		
Arbetsgivaravgifter		26 673	19 799		
Mervärdesskatt		6 797	-5 123		
Övriga kortfristiga skulder		2 700	2 700		
		<b>68 110</b>	<b>40 642</b>		
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader		29 119	12 385		
Övriga upplupna kostnader		230 582	229 333		
Förutbetalda hyror och avgifter		538 041	560 046		
		<b>797 742</b>	<b>801 764</b>		

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

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Borås

Daniel Odegren

Erica Castilla

Stella Manfredsson

Lena Nilsson

Mehdi Dadashzadeh

Mustafa Muharemovic

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Jungfrun i Borås, org.nr. 764500-2846

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Henrik Johansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**DANIEL ODEGREN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 09:26:50



**ERICA CASTILLA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 12:00:52



**MUSTAFA MUHAREMOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 10:33:50



**MEHDI DADASHZADEH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 17:36:54



**LENA NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 09:00:51



**STELLA MANFREDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 17:53:12



**HENRIK JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 15:36:51



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 20:41:15



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**HENRIK JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 15:39:00



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 20:41:27



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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