



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Nålmakaren i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Nålmakaren i Borås

Org nr 764500-2945

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.

Föreningens hus byggdes året 1947 på fastigheten Hattmakaren 2 Ombyggnad av fastigheten skedde 1988. Fastighetens adress är Värmlandsgatan 27 A-C i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	9 st	1 rok	372,0 m ²
		18 st	2 rok	1 088,5 m ²
		27 st		1 460,5 m ²
Lokaler P-platser	Hyresrätt	3 st		125,0 m ²
	Hyresrätt	12 st		
		15 st		125,0 m ²
Totalt		42 st		1 585,5 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Återbruket har hämtat gamla cyklar samt föreningen har städat och rensat pannrum.
Beskärt träd och buskar.
Byte av avlopp i källargången.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Det närmsta året planerar föreningen att måla om trapphus och tvättstuga. I övrigt planerar styrelsen underhåll efter behov. Planerade åtgärder finansieras med egna medel

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr. o m 2023-01-01 med 2%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 8% fr.o.m. 2024-01-01 samt 8% from 2024-07-01 p.g.a. framtida investeringar och ökade kostnader.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Väsentliga avtal

Administrativt och tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.
Kabel-tv avtal med Tele2.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 8 medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2023-11-14 med anledning av beslut om nya stadgar.
Stadgarna kommer registreras hos Bolagsverket 2024.

Föreningen hade vid årets slut 35 st (fg år 35 st) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Tommie Andersson	ordförande
Kerstin Wahlgren	sekreterare utsedd av HSB Göta
Jesper Axelsson	ledamot
Maria Roos	ledamot
Camilla Wäverstam	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Tommie Andersson samt ledamöter Jesper Axelsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tommie Andersson, Kerstin Wahlgren, Jesper Axelsson och Maria Roos, två i förening.

Vicevärd har varit styrelsen.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma i Borås har varit Tommie Andersson med Jesper Axelsson som suppleant

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 396	1 366	1 319	1 323	1 310
Resultat efter finansiella poster, tkr	106	187	170	-273	192
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	908	882	856	856	856
Skuldsättning per kvm	2 790				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 029				
Sparande per kvm	204				
Räntekänslighet, %	3,3				
Energikostnad per kvm	247				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	95				

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 645	45 000	1 723 618	321 768	186 609
Resultatdisp enl.stämmobeslut -22				186 609	-186 609
				508 376	
Reservering till yttre underhåll -23			135 000	-135 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-27 246	27 246	
Årets resultat					106 384
Belopp vid årets slut	26 645	45 000	1 831 372	400 622	106 384

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor	
Balanserat resultat	508 376
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-135 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	27 246
Årets resultat	106 384
Till stämmans förfogande	507 006

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	507 006
	507 006

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 831 372 kr.

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Nålmakaren i Borås, 764500-2945

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 396 281	1 366 067
Summa rörelsens intäkter		1 396 281	1 366 067
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-835 355	-774 654
Periodiskt underhåll		-27 246	-20 072
Övriga externa kostnader	Not 3	-26 300	-25 100
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-74 224	-85 110
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-189 475	-189 475
Summa rörelsens kostnader		-1 152 600	-1 094 411
Rörelseresultat		243 681	271 656
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 464	367
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 762	-85 414
Summa finansiella poster		-137 298	-85 047
Resultat efter finansiella poster		106 384	186 609
Årets resultat		106 384	186 609
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		106 384	186 609
Reservering till fond för yttre underhåll		-135 000	-160 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		27 246	20 072
Resultat efter fondförändring		-1 370	46 680



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Nålmakaren i Borås, 764500-2945

		2023-01-01		2022-01-01	
		2023-12-31		2022-12-31	
Balansräkning					
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	Not 9	Not 6	6 841 411	7 030 886	
Mark			54 870	54 870	
			6 896 281	7 085 756	
Finansiella anläggningstillgångar					
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 7	500	500	
			500	500	
Summa anläggningstillgångar			6 896 781	7 086 256	
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			1 208	1 208	
Avräkningskonto HSB Göta			154 068	231 493	
Övriga fordringar		Not 8	56 153	55 156	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			76 341	74 844	
			287 770	362 701	
Kortfristiga placeringar					
Summa omsättningstillgångar			287 770	362 701	
Summa tillgångar			7 184 551	7 448 958	



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Nålmakaren i Borås, 764500-2945

Balansräkning

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	26 645	26 645
Upplåtelseavgifter	45 000	45 000
Fond för yttre underhåll	1 831 372	1 723 618
	<u>1 903 017</u>	<u>1 795 263</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	400 622	321 768
Årets resultat	106 384	186 609
	<u>507 006</u>	<u>508 376</u>

Summa eget kapital 2 410 023 2 303 639

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 9 3 685 079	400 000
	<u>3 685 079</u>	<u>400 000</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 9 738 064	4 431 344
Leverantörsskulder	142 766	110 620
Skatteskulder	5 062	3 854
Fond för inre underhåll	5 546	5 546
Övriga skulder	Not 10 3 421	16 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 194 590	177 844
	<u>1 089 449</u>	<u>4 745 318</u>

Summa skulder 4 774 528 5 145 318

Summa eget kapital och skulder

7 184 551 7 448 958

HSB Bostadsrättsförening Nålmakaren i Borås, 764500-2945

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	106 384	186 609
Avskrivningar	189 475	189 475
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	295 859	376 084
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 494	-5 977
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	37 411	28 080
Kassaflöde från löpande verksamhet	330 775	398 187
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	480 293
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	480 293
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-408 201	20 619
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-408 201	20 619
Årets kassaflöde	-77 426	899 099
Likvida medel vid årets början *)	231 493	290 743
Likvida medel vid årets slut *)	154 068	231 493

*) 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 BFAR 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	1,8

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Inkomstskatt			
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 553 004 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	1 326 276	1 287 618
	Hyror	61 396	60 064
	Övriga intäkter	9 809	24 688
	Bruttoomsättning	1 397 481	1 372 370
	Avgiftsbortfall	0	-5 103
	Hyresbortfall	-1 200	-1 200
		1 396 281	1 366 067
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	137 583	127 205
	Reparationer	29 933	29 892
	El	43 491	39 521
	Uppvärmning	236 807	219 210
	Vatten	111 959	90 334
	Sophämtning	54 017	46 021
	Kabel-TV, internet	73 310	72 475
	Övriga avgifter	23 659	19 909
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	46 323	44 433
	Förvaltningsarvoden	67 194	64 809
	Övriga driftskostnader	11 079	20 845
		835 355	774 654
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	12 700	11 500
	Medlemsavgifter	13 600	13 600
		26 300	25 100



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Nålmakaren i Borås, 764500-2945

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	58 900	58 700
	Vicevärdsarvode	0	6 500
	Revisorsarvode	2 500	2 500
	Löner och andra ersättningar	1 040	2 700
	Sociala kostnader	11 784	14 710
		<u>74 224</u>	<u>85 110</u>
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	189 475	189 475
		<u>189 475</u>	<u>189 475</u>

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	2017	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1988	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 395 535	9 915 242
Årets investeringar	0	480 293
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 395 535	10 395 535
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 364 649	-3 175 174
Årets avskrivningar	-189 475	-189 475
Utgående avskrivningar	-3 554 124	-3 364 649
Utgående bokfört värde	6 841 411	7 030 886
Taxeringsvärde för Hattmakaren 2		
Byggnad - bostäder	15 800 000	15 800 000
Byggnad - lokaler	198 000	198 000
	15 998 000	15 998 000
Mark - bostäder	6 200 000	6 200 000
Mark - lokaler	144 000	144 000
	6 344 000	6 344 000
Taxeringsvärde totalt	22 342 000	22 342 000
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 8 Övriga fordringar		
Skattekonto	56 153	55 156
	56 153	55 156

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

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	13876193	5,61%	2025-09-15	2 322 757	33 837
SBAB	14269886	5,24%	2025-05-19	1 342 104	168 813
SBAB	14269932	4,92%	2025-11-17	148 282	105 414
Stadshypotek AB	801205	3,76%	2024-09-30	400 000	400 000
Stadshypotek AB	897363	4,70%	2025-10-30	210 000	30 000
				4 423 143	738 064

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 685 079**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 732 823

Kortfristig del av långfristig skuld **738 064 4 431 344**

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 338 064 kr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet 9 306 000 9 306 000

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	1 950
Arbetsgivaravgifter	0	2 042
Övriga kortfristiga skulder	3 421	12 118
	3 421	16 110

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	4 347	3 907
Övriga upplupna kostnader	62 540	56 241
Förutbetalda hyror och avgifter	127 703	117 696
	194 590	177 844



HSB - där möjligheterna bor

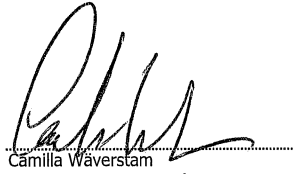
HSB Bostadsrättsförening Nålmakaren i Borås, 764500-2945

Noter

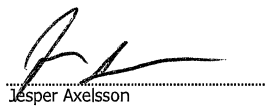
2023-01-01 2022-01-01
2023-12-31 2022-12-31

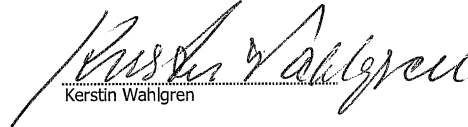
Borås 03/20 2024


Tommie Andersson

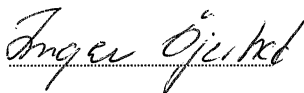

Camilla Wäverstam


Maria Roos


Jesper Axelsson


Kerstin Wahlgren

Vår revisionsberättelse har 2024 - 04 - 19 avgivits beträffande denna årsredovisning



Inger Öjerhed
Av föreningen vald revisor



BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nålmakaren i Borås, org.nr. 764500-2945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nålmakaren 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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 Nålmakaren 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 revisionssed 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 trygghetssätt.

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.

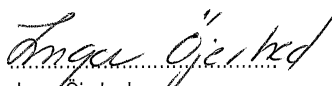
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 prövar 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 den 19/9 - 2024


Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Inger Öjerhed
Av föreningen vald revisor