



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Borgen i Åmål

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Borgen i Åmål med säte i Åmål org.nr. 762000-1557 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Åmål kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Borgen 4	1967-01-01	1969

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	p-platser	0
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 279
1	lokaler (hyresrätt)	20
Totalt 50 objekt		2 299

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 20 st 2 rok, 6 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jarl Magnusson	Ordförande
Gunnar Ström	Ledamot
Tord Jansson	Ledamot
Angela Payne	Ledamot
Anna Yresjö	Ledamot
Tobias Häll	Ledamot

九

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jarl Magnusson, Tord Jansson, Anna Yresjö och Gunnar Ström.

Firman tecknas två i förening av Jarl Magnusson, Tord Jansson, Anna Yresjö och Angela Payne.

Revisorer har varit: Anders Eriksson med Nils-Erik Roos som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anna-Lena Lindberg (sammankallande) och Per Skjervik, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-22.

Som vanligt har det utförts en del mindre reparationsarbeten.
Våra bergvärmepumpar är inte pålitliga, gamla och slitna. Alternativa källor för uppvärmning och elenergi undersöks fortfarande.
Större underhållsarbeten kommer 2024/2025 bland annat byte av samliga (4 st) ventilationsfläktar.
Vattenskadan från lägenhet i 9B, är åtgärdad.
Planerade uh-åtgärder är eventuellt byte av trapphus och källarbelysningar, till LED-belysning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Energisparande åtgärder kommer att utföras. Övriga planerade underhållsarbeten finns i UH-planen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43. 

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	265	191	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 766	2 820	2 898	2 926	3 005
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 791	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	239	297	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	855	815	799	799	783
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	889	809	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 977	1 857	1 834	1 824	1 791
Resultat efter finansiella poster, tkr	390	4	223	479	-808
Soliditet, %	30	26	26	24	20

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket 

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	117 700	0	0	117 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 298 806	0	400 000	1 698 806
S:a bundet eget kapital, kr	1 416 506	0	400 000	1 816 506
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 099 092	4 063	-400 000	703 155
Årets resultat, kr	4 063	-4 063	389 647	389 647
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 103 155	0	-10 353	1 092 802
S:a eget kapital, kr	2 519 661	0	389 647	2 909 308

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 103 155
Årets resultat, kr	389 647
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 092 802

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 092 802

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

tl

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 976 613	1 860 176
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 362	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 043 975	1 860 176
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 045 673	-1 262 496
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 744	-119 008
Personalkostnader	Not 6	-66 878	-69 799
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-220 363	-220 363
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 486 658	-1 671 666
RÖRELSERESULTAT		557 317	188 510
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 416	4 459
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 087	-188 905
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-167 671	-184 446
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		389 647	4 063
ÅRETS RESULTAT		389 647	4 063

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	6 522 274	6 742 637
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 522 274</u>	<u>6 742 637</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 522 774</u>	<u>6 743 137</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 420	1 000
Övriga fordringar	Not 10	2 430 051	1 943 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	45 807	37 347
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 481 278</u>	<u>1 982 266</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	800 000	800 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>800 000</u>	<u>800 000</u>
Kassa och bank	Not 13	12 476	16 525
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>12 476</u>	<u>16 525</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 293 754</u>	<u>2 798 791</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 816 529</u>	<u>9 541 928</u> <i>tk</i>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	117 700	117 700
Fond för yttre underhåll	1 698 806	1 298 806
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 816 506	1 416 506
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	703 155	1 099 092
Årets resultat	389 647	4 063
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 092 801	1 103 155
Summa eget kapital	2 909 307	2 519 661
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 6 237 513	3 179 165
<i>Summa långfristiga skulder</i>	6 237 513	3 179 165
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	122 308	3 302 964
Leverantörsskulder	114 196	200 476
Skatteskulder	10 419	6 948
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 145 538	145 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 277 248	187 103
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	669 708	3 843 103
Summa skulder	6 907 221	7 022 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 816 529	9 541 928

a

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	557 317	188 510
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	220 363	220 363
	<u>777 680</u>	<u>408 872</u>
Erhållen ränta	24 416	4 459
Erlagd ränta	-192 087	-188 905
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>610 009</u>	<u>224 426</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 983	17 625
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	7 262	46 512
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>604 288</u>	<u>288 563</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-122 308	-122 308
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-122 308</u>	<u>-122 308</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	481 980	166 255
Likvida medel vid årets början	2 755 017	2 588 762
Likvida medel vid årets slut	<u>3 236 998</u>	<u>2 755 017</u>
	481 980	166 255

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 50 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 569 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden. 

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 949 568	1 856 676
Årsavgiftsbortfall bostäder	-1	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	10 150	9 900
Avsatt till inre fond	-8 004	-8 004
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 007	-446
Övriga primära intäkter och ersättningar	22 893	2 049
	1 976 613	1 860 176
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag elstöd	67 362	0
	67 362	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-152 933	-23 254
El	-286 123	-404 478
Uppvärmning	-163 895	-185 791
Vatten	-98 903	-92 558
Renhållning	-44 094	-46 047
TV, bredband, iptelefoni	-19 440	-30 538
Serviceavtal	-6 660	-24 088
Förvaltningskostnader	-188 760	-159 467
Försäkringar	-30 509	-28 439
Fastighetsskatt	-45 195	-45 195
Periodiskt underhåll	0	-213 844
Övriga driftskostnader	-9 162	-8 799
	-1 045 673	-1 262 496
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	0	-213 844
	0	-213 844
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 000	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-104 162	-87 604
Konsulter	-16 723	-1 036
Medlemsavgifter HSB	-19 773	-18 993
Stämma och styrelse	-1 086	0
Kundförluster m m	-1 000	0
	-153 744	-119 008
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inga heltidsanställda.		
Arvode till styrelsen	-41 815	-36 942
Vicevärdsarvode	-6 489	-7 363
Övriga arvoden	-2 570	-8 500
Övriga personalkostnader	0	-92
Revisionsarvode	-4 774	-4 625
Sociala avgifter	-11 230	-12 278
	-66 878	-69 799
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-220 363	-220 363
	-220 363	-220 363

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 910 000	10 910 000
Ingående anskaffningsvärde mark	135 000	135 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 045 000	11 045 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 302 363	-4 082 000
Årets avskrivningar byggnader	-220 363	-220 363
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 522 726	-4 302 363

Utgående redovisat värde

6 522 274 6 742 637

Redovisade värden byggnader

6 387 274 6 607 637

Redovisade värden mark

135 000 135 000

Fastighetsbeteckning: Borgen 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1969	12 000 000	3 065 000	15 065 000	15 065 000
		12 000 000	3 065 000	15 065 000	15 065 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	9 984 000	9 984 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	9 984 000	9 984 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	2 424 521	1 938 492
Skattekonto	5 530	5 427
	2 430 051	1 943 919

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 807	37 347
	45 807	37 347

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-01	800 000	800 000
			800 000	800 000

Not 13 KASSA OCH BANK

Dalslands Sparbank	12 476	16 525
	12 476	16 525

✶

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Dalslands Sparbank	4,34%	2028-11-11	3 180 656	61 168
Dalslands Sparbank	2,98%	2025-11-11	3 179 165	61 140
			6 359 821	122 308
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 237 513
Nästa års amortering av långfristig skuld				122 308
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				122 308
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,66%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				489 232
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				5 748 281

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	14 818	13 588
Arbetsgivaravgifter	9 400	8 467
Medlemmars inre fond	121 320	117 316
Övriga kortfristiga skulder	0	6 240
	145 538	145 612

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	37 290	31 168
Förutbetalda årsavgifter och hyror	151 307	143 935
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88 651	12 000
	277 248	187 103

Åmål 25 / 4 2024

Jarl Magnusson

Anna Yresjö

Angela Payne

Tobias Häll

Tord Jansson

Gunnar Ström

Vår revisionsberättelse har lämnats 7 / 5 2024

Anders Eriksson

Revisor vald av föreningsstämman

Fiola Rexhepi

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Borgen i Åmål, org.nr. 762000-1557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Borgen i Åmål för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 Brf Borgen i Åmål för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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 revisionssed 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 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.

Åmål den 7/5 2024



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anders Eriksson
Av föreningen vald revisor

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 står något i årsredovisningen.