



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Skattegården i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Skattegården i Borås

Org nr 716447-6942

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 Bollebygd.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes åren 1991 på fastigheten i Flässjum 12:70 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Skattegårdsvägen 1 - 11 A - F + gårdshus.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	25 st	2 rok	1659,0 m ²
		11 st	3 rok	924,0 m ²
		36 st		2583,0 m ²
Garage	Hyresrätt	19		
		19		
P-platser	Hyresrätt	38 st		
Totalt		74 st		2583,0 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Panel har gavlarna bytts ut. Fortsatt utbyte av vattenledningar i hus 11 A-F och nytt badrum pga vattenläcka. Samtliga fläktar har fått nya motorer och service.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Under kommande år har styrelsen planerat följande underhåll. Byte av panel inkl. målning på fler gavlar. Fortsatt genomgång av vattenledningar och byte av vattenledningar i kvarvarande hus

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 923 kr/m² bostadslägenhetsyta och har inte förändrats under år 2023. Styrelsen har på informationsmöten tagit upp frågan om hyreshöjning men samtliga närvarande tycker vi ska avvakta med detta trots äldre byggnader med underhållsbehov. Styrelsen har beslutat att inte höja hyran 2024.

Upplysning vid förlust

På grund av investeringar i nya vattenledningar och reningssystem, ökade avskrivningar samt stort underhållsarbete som täcks av underhållsfonden gör föreningen en förlust på -400 000 kr efter finansiella poster. Vi har ett sparande på 409 kr/kvm. Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadens komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 120 483 kr.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB förvaltning
- Fastighetsförsäkring, länsförsäkringar

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

Föreningsstämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 27 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 45 medlemmar (44 medlemmar förra året). Extra föreningsstämma hölls 2023-09-05 med anledning av beslut om nya stadgar. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2023-10-24. 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 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Aktivitet

Föreningen hade under året två städdagar med tillhörande korvgrillning. En under våren och en under hösten i anslutning till den andra ordnades en gemensam fest. Adventsfika hölls den 1.a advent.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Lena Berntson	ordförande
Malin Klar	sekreterare
Stephan Lundin	ledamot
Niclas Blomdahl	ledamot utsedd av HSB Göta
Birgitta Burman	Suppleant
Monica Johansson	Suppleant
Niclas Österberg	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lena Berntson och Malin Klar. Samt suppleanterna Österberg, Birgitta Burman och Monica Johansson.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lena Berntson, Malin Klar, Stephan Lundin och Niclas Blomdahl, två i förening.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Lena Berntson.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 519	2 473	2 430	2 432	2 424
Resultat efter finansiella poster, tkr	-403	353	266	435	368
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	923	923	923	923	923
Skuldsättning kr/m ²	4 209				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 209				
Sparande kr/m ²	409				
Räntekänslighet, %	4,6				
Energikostnad per kvm	142				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	95				

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 582 990	0	3 532 627	3 433 939	353 308
Resultatdisp enl. stämmobeslut -22				353 308	-353 308
				<u>3 787 247</u>	
Reservering till yttre underhåll -23			332 000	-332 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -23			-936 190	936 190	
Årets resultat					-402 500
Belopp vid årets slut	2 582 990	0	2 928 437	4 391 437	-402 500

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 391 437
Årets resultat	-402 500
Till stämmans förfogande	<u>3 988 937</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balansera resultat	<u>3 988 937</u>
	3 988 937

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 928 437 kr.

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

		2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 519 432	2 472 689
Summa rörelsens intäkter		<u>2 519 432</u>	<u>2 472 689</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 244 186	-1 035 429
Periodiskt underhåll		-936 190	-354 529
Övriga externa kostnader	Not 3	-25 300	-27 475
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-61 191	-64 524
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-522 983	-488 477
Summa rörelsens kostnader		<u>-2 789 850</u>	<u>-1 970 435</u>
Rörelseresultat		-270 418	502 254
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 302	1 969
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 384	-150 915
Summa finansiella poster		<u>-132 082</u>	<u>-148 946</u>
Resultat efter finansiella poster		-402 500	353 308
Årets resultat		-402 500	353 308
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-402 500	353 308
Reservering till fond för yttre underhåll		-332 000	-420 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		936 190	354 529
Resultat efter fondförändring		201 690	287 837

Balansräkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 12 Not 6	18 981 958	19 127 093
Mark		394 200	394 200
Markanläggningar	Not 7	407 438	450 108
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	0	335 178
		19 783 596	20 306 579
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		19 784 096	20 307 079
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 600	4 844
Avräkningskonto HSB Göta		367 537	1 318 829
Övriga fordringar	Not 10	32 081	31 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 754	90 958
		497 973	1 446 615
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	650 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 147 973	1 446 615
Summa tillgångar		20 932 069	21 753 693

	2023-01-01	2022-01-01
Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 582 990	2 582 990
Fond för yttre underhåll	<u>2 928 437</u>	<u>3 532 627</u>
	5 511 427	6 115 617
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 391 436	3 433 939
Årets resultat	<u>-402 500</u>	<u>353 308</u>
	3 988 936	3 787 246
Summa eget kapital	9 500 363	9 902 863
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>10 464 273</u>	<u>10 872 273</u>
	10 464 273	10 872 273
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 408 000	506 763
Leverantörsskulder	227 816	170 646
Skatteskulder	4 922	5 656
Fond för inre underhåll	0	15 794
Övriga skulder	Not 13 23 749	24 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>302 946</u>	<u>255 101</u>
	967 433	978 558
Summa skulder	11 431 706	11 850 831
Summa eget kapital och skulder	20 932 068	21 753 693

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-402 500	353 308
Avskrivningar	522 983	488 477
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>120 483</u>	<u>841 785</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 649	-11 691
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	87 638	-264 953
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>205 472</u>	<u>565 141</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-335 178
Investeringar i markanläggningar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-335 178</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-506 763	-508 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-506 763</u>	<u>-508 000</u>
Årets kassaflöde	-301 291	-278 037
Likvida medel vid årets början *)	1 318 829	1 596 865
Likvida medel vid årets slut *)	1 017 537	1 318 829

*) 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	1,5
Markanläggning	8,8

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.

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 8 656 746 kr.		
Eventualförpliktelser		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1	Nettoomsättning	
	Årsavgifter, bostäder	2 383 608
	Hyror	81 750
	Övriga intäkter	66 424
	Bruttoomsättning	2 531 782
	Hysesbortfall	-12 350
		2 383 608
		47 773
		48 608
		2 479 989
		-7 300
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	157 587
	Reparationer	336 962
	El	48 113
	Uppvärmning	159 293
	Vatten	159 900
	Sophämtning	57 927
	Kabel-TV, internet	91 208
	Övriga avgifter	46 925
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	57 204
	Förvaltningsarvoden	88 455
	Övriga driftskostnader	40 612
		1 244 186
		162 236
		146 805
		43 475
		169 142
		146 700
		75 911
		55 960
		39 730
		54 684
		83 967
		56 820
		1 035 429

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	9 000	11 175
Medlemsavgifter	16 300	16 300
	25 300	27 475
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	50 000	30 000
Vicevärdsarvode	0	20 000
Revisorsarvode	2 500	2 500
Löner och andra ersättningar	999	0
Sociala kostnader	7 692	10 026
	61 191	62 526
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	1 998
	0	1 998
Totalt	61 191	64 524
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	480 313	434 325
Markanläggningar	42 670	54 152
	522 983	488 477

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	2110	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1991	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	28 465 851	28 465 851
Årets investeringar	335 178	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>28 801 029</u>	<u>28 465 851</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 338 758	-8 892 951
Årets avskrivningar	-480 313	-445 807
Utgående avskrivningar	<u>-9 819 071</u>	<u>-9 338 758</u>
Utgående bokfört värde	18 981 958	19 127 093
Taxeringsvärde för Flässjum 12:70		
Byggnad - bostäder	<u>24 400 000</u>	<u>24 400 000</u>
	24 400 000	24 400 000
Mark - bostäder	<u>5 400 000</u>	<u>5 400 000</u>
	5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärde totalt	29 800 000	29 800 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	615 975	615 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>615 975</u>	<u>615 975</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-165 867	-123 197
Årets avskrivningar	-42 670	-42 670
Utgående avskrivningar	<u>-208 537</u>	<u>-165 867</u>
Bokfört värde	407 438	450 108
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	335 178	0
Årets investering	0	335 178
Omfört till byggnad	-335 178	0
Utgående anskaffningsvärde	0	335 178
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	<u>32 081</u>	<u>31 984</u>
	32 081	31 984

Noter		2023-01-01	2022-01-01			
		2023-12-31	2022-12-31			
Not 11 Kortfristiga placeringar						
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp	
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	650 000	
					650 000	
Not 12 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
Föreningssparb Sjuh	9653686585	1,35%	2025-02-28	2 526 850	168 000	
Föreningssparb Sjuh	9657592268	1,22%	2025-08-30	5 200 000	0	
Swedbank Hypotek	854162443	1,32%	2025-08-25	3 145 423	240 000	
				10 872 273	408 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 464 273	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 832 273	
Kortfristig del av långfristig skuld					408 000	506 763
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 408 000 kr.						
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet				25 220 000	25 220 000	
Not 13 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt				17 300	16 550	
Arbetsgivaravgifter				6 907	8 455	
Mervärdesskatt				-458	-458	
Övriga kortfristiga skulder				0	50	
				23 749	24 598	
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				11 013	11 543	
Övriga upplupna kostnader				94 776	41 871	
Förutbetalda hyror och avgifter				197 157	201 687	
				302 946	255 101	

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Bollebyggd

Lena Berntson

Stephan Lundin

Malin Klar

Niclas Blomdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jonas Ganning
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Skattegården i Borås, org.nr. 716447-6942

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Borås

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Ganning
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LENA BERNTSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 22:11:41



NICLAS BLOMDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 08:27:16



MALIN KLAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 08:31:26



STEPHAN LUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 22:46:29



JONAS GANNING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 08:38:15



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 09:10:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JONAS GANNING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 08:39:09



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 09:11:00



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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