



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Kooperatören

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. 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 med mark och byggnader.

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 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 säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse 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 Kooperatören i Borås

Org nr 764500-2911

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01--2021-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Borås.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1946 på fastigheten Tuvskivlingen 5 i Borås som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Huldregatan 13 A-B i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	12 st	3 rok	824,0 m ²
		12 st		824,0 m ²
Lokaler	Bostadsrätt	1 st		134,0 m ²
		1 st		134,0 m ²
Totalt		13 st		958,0 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningen egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Fasadrenovering samt nya balkonger.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 790 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2022 upprättade budgeten visade ett negativt resultat. Styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 10% från och med 2022-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 248 094 kr. Under året har föreningen amorterat 56 980 kr, vilket ger en amorteringstakt på 40 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

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

Väsentliga avtal

Avtal på teknisk och administrativ förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15. På stämman deltog 8 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 20 medlemmar (fg. år 19) 1 medlemmar har utgått och 2 har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Jasmina Blekic	ordförande
Robert Flodemark	vice ordförande
Kim Herzberg	sekreterare
Kenneth Svensson	ledamot
Mathias Jakobsson Ruuska	ledamot
Jan Karlsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jasmina Blekic, Robert Flodemark och Kim Herzberg.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kenneth Svensson, Jasmina Blekic, Kim Herzberg och Robert Flodemark, två i förening.

Vicevärd har varit Kenneth Svensson och Jasmina Blekic.

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

Föreningens representant till HSB Götas stämma utses av styrelsen.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	744	658	652	666	698
Res. efter finansiella poster, tkr	108	-42	94	68	75
Soliditet	50%	48%	48%	47%	39%
Balansomslutning, tkr	4835	4811	4872	4839	5693
Eget kapital, tkr	2420	2312	2354	2260	2192
Taxeringsvärde, tkr	10804	10804	10804	7779	7779
- varav byggnad, tkr	7711	7711	7711	5805	5805
Underhållsfond tkr	1507	1476	1481	1341	1283
Årsavgiftsnivå inkl för bostäder, kr/m ²	790	761	761	793	793
Långfristig bankskuld, kr/m ²	2347	2406	2466	2525	3399
Belånningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	21%	21%	22%	31%	42%
Räntekostnader kr/m ²	31	35	36	39	55

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 527	30 000	1 475 722	834 994	42 093
Vinstdisp enl. stämmobeslut -20				<u>-42 093</u>	-42 093
				792 901	
Reservering till yttre underhåll -21			51 000	-51 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -21			-19 738	19 738	
Årets resultat					108 260
Belopp vid årets slut	13 527	30 000	1 507 034	761 639	108 260

Resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer budgeten.

Balanserat resultat	792 901
Avsättning till underhållsfond enl. budget	-51 000
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostnad	19 738
Årets resultat	<u>108 260</u>
	869 899

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>869 899</u>
	869 899

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 507 034 kr.

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

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	744 213	657 689
Summa rörelsens intäkter		744 213	657 689
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-449 244	-476 781
Periodiskt underhåll		-19 738	-52 087
Övriga externa kostnader	Not 3	-18 400	-20 100
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-30 417	-30 799
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-94 862	-94 862
Summa rörelsens kostnader		-612 661	-674 629
Rörelseresultat		131 552	-16 940
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 010	8 274
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 302	-33 427
Summa finansiella poster		-23 292	-25 153
Årets resultat		108 260	-42 093
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		108 260	-42 093
Reservering till fond för yttre underhåll		-51 000	-47 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		19 738	52 087
Resultat efter fondförändring		76 998	-37 006

Balansräkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9 Not 6	3 923 094	4 017 956
Mark		16 000	16 000
		<u>3 939 094</u>	<u>4 033 956</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		3 939 594	4 034 456
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göta		831 533	717 499
Övriga fordringar	Not 8	32 476	30 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 030	28 233
		<u>895 039</u>	<u>776 444</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Summa omsättningstillgångar		895 039	776 444
Summa tillgångar		4 834 633	4 810 900

Balansräkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 527	13 527
Upplåtelseavgifter		30 000	30 000
Fond för yttre underhåll		1 507 034	1 475 772
		<u>1 550 561</u>	<u>1 519 299</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		761 639	834 994
Årets resultat		108 260	-42 093
		<u>869 899</u>	<u>792 901</u>
Summa eget kapital		2 420 461	2 312 200
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	740 000	0
		<u>740 000</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	1 508 094	2 305 074
Leverantörsskulder		48 672	109 369
Skatteskulder		772	412
Fond för inre underhåll		14 253	14 253
Övriga skulder	Not 10	4 476	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	97 905	69 592
		<u>1 674 172</u>	<u>2 498 700</u>
Summa skulder		2 414 172	2 498 700
Summa eget kapital och skulder		4 834 633	4 810 900

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Redovisnings- och värderingsprinciper		
Allmänna upplysningar		
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 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	1,4	
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 framåttriktat.		
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 1 459 kronor per lägenhet.		
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.		
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 2 321 046 kr.		

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	
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	651 042	627 384
	Hyror	76 889	104 265
	Övriga intäkter	16 282	8 305
	Bruttoomsättning	744 213	739 954
	Hysesbortfall	0	-82 265
		744 213	657 689
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	60 039	58 840
	Reparationer	19 946	112 842
	El	71 593	35 119
	Uppvärmning	130 688	121 633
	Vatten	48 376	34 568
	Sophämtning	18 452	16 097
	Kabel-TV, internet	13 548	13 372
	Övriga avgifter	10 299	10 028
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	24 708	24 348
	Förvaltningsarvoden	42 795	42 795
	Övriga driftskostnader	8 800	7 139
		449 244	476 781
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	9 000	10 700
	Medlemsavgifter	9 400	9 400
		18 400	20 100
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	10 000	10 000
	Vicevärdsarvode	10 000	10 000
	Revisorsarvode	3 750	3 750
	Sociala kostnader	6 667	7 049
		30 417	30 799
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	94 862	94 862
		94 862	94 862

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2108	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1989	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 757 455	6 757 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 757 455	6 757 455
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 739 498	-2 644 636
Årets avskrivningar	-94 862	-94 862
Utgående avskrivningar	-2 834 360	-2 739 498
Utgående bokfört värde	3 923 094	4 017 956
Taxeringsvärde för Tuvskivlingen 5		
Byggnad - bostäder	7 200 000	7 200 000
Byggnad - lokaler	511 000	511 000
	7 711 000	7 711 000
Mark - bostäder	2 884 000	2 884 000
Mark - lokaler	209 000	209 000
	3 093 000	3 093 000
Taxeringsvärde totalt	10 804 000	10 804 000
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 8 Övriga fordringar		
Skattekonto	32 476	30 712
	32 476	30 712

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31			
Not 9	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
	SE-Banken Bolån	26935067	0,61%	2022-07-28	1 488 094	20 000
	SE-Banken Bolån	26934931	1,60%	2026-12-28	760 000	20 000
					2 248 094	20 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					740 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 148 094
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 508 094	2 305 074
	Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Uttagna pantbrev i fastighet				5 682 000	5 682 000
Not 10	Övriga kortfristiga skulder					
	Övriga kortfristiga skulder				4 476	0
					4 476	0
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				667	703
	Övriga upplupna kostnader				45 911	17 000
	Förutbetalda hyror och avgifter				51 327	51 889
					97 905	69 592

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

2022

Robert Flodemark

Jan Karlsson

Jasmina Blekic

Kenneth Svensson

Kim Herzberg

Mathias Ruuska

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kooperatören i Borås, org.nr. 764500-2911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kooperatören i Borås för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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. Revisornas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Brf Kooperatören i Borås för räkenskapsåret 2021 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Johansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Barbro Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Hsb Brf Kooperatören i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JASMINA BLEKIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 07:54:23



KENNETH SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 14:29:29



JAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 14:01:58



MATHIAS RUUSKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 19:42:28



ROBERT FLODEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 20:44:29



KIM HERZBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 09:23:37



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 10:58:27



BARBRO JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 10:07:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Hsb Brf Kooperatören i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 10:58:56



BARBRO JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 19:30:07



HSB – där möjligheterna bor