



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Sandhult i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Sandhult i Borås

Org nr 716409-7789

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01—2023-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes året 1982 på fastigheten Sandhult 6:28 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Lejongapsvägen 15-19.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	4	st	2	rok	254,0	m ²		
		4	st	3	rok	310,0	m ²		
		4	st	4	rok	374,0	m ²		
						12	st	938,0	m ²
P-platser	Hyresrätt	19	st						
		19	st						
Totalt		31	st					938,0	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Installation av ytterbelysning, fasadbelysning
- Ny plats för sopsortering
- OVK-besiktning samt åtgärder
- Elementbyte och service av samtliga element
- Installation av snörasskydd

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Under 2024 kommer bl a nya element sättas upp i tvättstugan och samtliga maskiner kommer servas. Ombesiktning av OVK kommer göras.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 3%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 20% fr.o.m. 2024-01-01.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar en förlust på -149 905 kr för 2023.

Att resultatet blir negativt beror på avskrivningar, investering och underhållsarbete vilket täcks av underhållsfonden. Föreningen har ett sparande på 251 kr/kvm samt ett negativt kassaflöde. Högre räntekostnader samt prisökningar för drift har också bidragit till det negativa resultatet. Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 95 881 kr. Resultatet kommer att följas upp och vi har gjort en avgiftshöjning from 2024-01-01.

Väsentliga avtal

Administrativt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 8 medlemmar. Föreningen har haft 1 extra stämma 2023-06-29 med anledning av bordläggning av ansvarsfrihet och ny styrelse på ordinarie föreningsstämma.

Föreningen hade vid årets slut 16 medlemmar (16 föregående år). 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 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

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

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Lisa Karlsdotter	ordförande
Kevin Axelsson	ledamot
Eva Gunnarsdotter	ledamot (avgick under året)
Anders Granberg	ledamot (avgick under året)
Per Neugebauer	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Lisa Karlsdotter samt ledamot Kevin Axelsson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lisa Karlsdotter och Kevin Axelsson, två i förening.

Vicevärdar har varit styrelsen.

Revisor har varit Thomas Jacobsson vald av stämman, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma utsetts av styrelsen.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	758	753	731	709	719
Resultat efter finansiella poster, tkr	-150	2	41	42	238
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm*	797	773	758	758	758
Skuldsättning kr/kvm	6 620	6 739	4 495	4 578	4 673
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 620				
Sparande per kvm	251				
Räntekänslighet, %	8,3				
Energikostnad per kvm	94				
Årsavgifter andel i % av totala rörelseintäkter	99%				

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	282 000	0	713 360	1 177 895	2 095
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				<u>2 095</u>	-2 095
				1 179 990	
Reservering till yttre underhåll -23			155 000	-155 000	
Ianspråk från yttre underhåll -23			-139 626	139 626	
Årets resultat					-149 905
Belopp vid årets slut	282 000	0	728 734	1 164 616	-149 905

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 179 990
Avsättning till underhållsfond enl underhållsplan	-155 000
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostn.	139 626
Årets resultat	<u>-149 905</u>
Till stämmans förfogande	1 014 711

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 014 711
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 728 734 kr.

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	758 039	752 534
Summa rörelsens intäkter		758 039	752 534
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-238 265	-283 993
Periodiskt underhåll		-139 626	-76 957
Övriga externa kostnader	Not 3	-20 475	-19 600
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-101 534	-56 662
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-245 786	-240 124
Summa rörelsens kostnader		-745 687	-677 336
Rörelseresultat		12 352	75 198
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 181	1 037
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 438	-74 140
Summa finansiella poster		-162 257	-73 103
Resultat efter finansiella poster		-149 905	2 095
Årets resultat		-149 905	2 095
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-149 905	2 095
Reservering till fond för yttre underhåll		-155 000	-110 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		139 626	76 957
Resultat efter fondförändring		-165 279	-30 948

			2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Balansräkning				
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 11	Not 6	7 690 581	7 780 848
Mark			198 100	198 100
Markanläggningar		Not 7	0	0
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	111 381	125 302
			<u>8 000 062</u>	<u>8 104 250</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			8 000 562	8 104 750
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avräkningskonto HSB Göta			332 761	479 970
Övriga fordringar		Not 10	40 128	39 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			18 022	17 309
			<u>390 911</u>	<u>537 265</u>
Summa omsättningstillgångar			390 911	537 265
Summa tillgångar			8 391 472	8 642 014

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Balansräkning			
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		282 000	282 000
Fond för yttre underhåll		728 734	713 360
		<u>1 010 734</u>	<u>995 360</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 164 616	1 177 895
Årets resultat		-149 905	2 095
		<u>1 014 711</u>	<u>1 179 990</u>
Summa eget kapital		2 025 445	2 175 350
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 768 975	4 036 821
		<u>1 768 975</u>	<u>4 036 821</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	4 440 346	2 284 328
Leverantörsskulder		29 491	57 696
Skatteskulder		1 962	1 872
Fond för inre underhåll		1 464	1 464
Övriga skulder	Not 12	0	5 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	123 789	79 263
		<u>4 597 052</u>	<u>2 429 843</u>
Summa skulder		6 366 027	6 466 664
Summa eget kapital och skulder		8 391 472	8 642 014

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-149 905	2 095
Avskrivningar	245 786	240 124
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	95 881	242 219
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-855	7 859
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	11 191	16 400
Kassaflöde från löpande verksamhet	106 217	266 478
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-141 598	-2 604 470
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-141 598	-2 604 470
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-111 828	2 104 672
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-111 828	2 104 672
Årets kassaflöde	-147 209	-233 320
Likvida medel vid årets början *)	479 970	713 290
Likvida medel vid årets slut *)	332 761	479 970

*) 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	2,4
Inventarier	6,4

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 framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Inkomstskatt			
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 906 552 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	747 264	725 520
	Hyror	1 380	3 060
	Övriga intäkter	9 575	23 954
	Bruttoomsättning	758 219	752 534
	Avgiftsbortfall	-180	0
		758 039	752 534
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokaltvård	1 638	20 727
	Reparationer	28 530	22 829
	El	31 141	33 610
	Vatten	56 747	54 644
	Sophämtning	31 801	29 142
	Övriga avgifter	14 995	14 202
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	17 010	17 382
	Förvaltningsarvoden	41 970	40 485
	Övriga driftskostnader	14 433	50 972
		238 265	283 993

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	11 375	10 500
Medlemsavgifter	9 100	9 100
	20 475	19 600
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	34 999	28 980
Vicevärdsarvode	24 675	3 588
Revisorsarvode	0	2 000
Löner och andra ersättningar	9 740	1 750
Sociala kostnader	24 158	11 782
	93 572	48 099
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	7 963	8 563
	7 963	8 563
Totalt	101 534	56 662
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	231 865	226 201
Inventarier	13 921	13 923
	245 786	240 124

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	2101	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1982	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 421 405	6 750 818
Årets investeringar	141 598	2 670 587
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 563 003	9 421 405
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 640 557	-1 414 356
Årets avskrivningar	-231 865	-226 201
Utgående avskrivningar	-1 872 422	-1 640 557
Utgående bokfört värde	7 690 581	7 780 848
Taxeringsvärde för Sandhult 6:28		
Byggnad - bostäder	4 817 000	4 817 000
	4 817 000	4 817 000
Mark - bostäder	977 000	977 000
	977 000	977 000
Taxeringsvärde totalt	5 794 000	5 794 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	218 740	218 740
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	218 740	218 740
Ingående avskrivningar	-93 438	-79 515
Årets avskrivningar	-13 921	-13 923
Utgående avskrivningar	-107 359	-93 438
Bokfört värde	111 381	125 302
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	66 117
Årets investering	141 598	-66 117
Omfört till byggnad	-141 598	-2 670 587
Utgående anskaffningsvärde	0	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	7 930	7 788
Övriga fordringar	32 198	32 198
	40 128	39 986

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31		
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Föreningssparb Sjuhi	6952058441	1,56%	2024-09-30	2 218 018	2 218 018
Föreningssparb Sjuhi	9658991899	1,41%	2025-10-30	1 818 803	49 828
Föreningssparb Sjuhi	9757426540	3,20%	2024-06-30	2 172 500	2 172 500
				6 209 321	4 440 346
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 768 975
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 650 181
Kortfristig del av långfristig skuld				4 440 346	2 284 328
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 111 828 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				6 360 000	6 360 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				0	2 549
Arbetsgivaravgifter				0	2 671
				0	5 220
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				4 274	4 483
Övriga upplupna kostnader				57 322	20 799
Förutbetalda hyror och avgifter				62 193	53 981
				123 789	79 263

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Kevin Axelsson

Lisa Karlsdotter

Per Neugebauer

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftThomas Jacobsson
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sandhult i Borås, org.nr. 716409-7789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sandhult i Borås för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 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 Sandhult i Borås för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Jacobsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

LISA KARLSDOTTER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 16:11:41



KEVIN AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 13:58:00



PER NEUGEBAUER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-02 kl. 20:15:30



THOMAS JACOBSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-06 kl. 15:26:47



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 14:52:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

THOMAS JACOBSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-06 kl. 15:22:44



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 14:52:48



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.