



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Sparsör i Fristad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Sparsör i Fristad

Org nr 764500-4867

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 1968 på fastigheten i Gingri-Kil 2:25 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Trädgårdsvägen 2-6 i Sparsör.

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	4 st	1 rok	182,0 m <sup>2</sup>
		14 st	2 rok	916,0 m <sup>2</sup>
		12 st	3 rok	930,0 m <sup>2</sup>
		3 st	4 rok	294,0 m <sup>2</sup>
		33 st		2322,0 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	8 st		63,0 m <sup>2</sup>
		14 st		
		4 st		
		25 st		63,0 m <sup>2</sup>
Totalt		58 st		2385,0 m <sup>2</sup>

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större investeringar och underhåll: Anticimex fastighetsbesiktning under januari, installerat 4 laddstolpar till elbilar januari, installation av frånluftsfläkt krypgrund hus 2 i mars, byte av balkongdörrar våning 2 hus 2, 4 och 6 i april. Byte av expansionskärl för hus 2 och 4 i april, yttre fastighetsbesiktning i maj, anläggning av gräsmatta efter läcka från berg vid hus 6 i maj, byte av brädor sandlådan och skruvat fast staket rund lekplatsen, målning av lektorn och staket samt källarnedgång maj. Byte v fönster hus 2 norrsidan september, byte av källardörrar november, installation av ny cirkulationspump för hus 2 och 4 i december.

Framtida underhåll från och med 2024 och framåt är fönster norrsidan hus 4 skall bytas, 434 000 kr. Genomgång av garageportar, 40 000 kronor. Arbete som utförs i egen regi (målning av sockel hus 2, 4 och 6 samt utsida av ytterdörr och sidodel och måla fönsterbleck där färgen flagnat). Under 2025 planeras byte av fönster norrsidan hus 6.

Styrelsen uppdaterade sin 50-åriga underhållsplan 2023-05-22. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel samt lån.

### Ekonomi

Den för år 2024 upprättade budgeten visade ett negativt resultat. Styrelsen beslöt då att höja årsavgifterna med 10 % fr.o.m. 2024-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 775 750 kr. Under året har föreningen amorterat 110 000 kr, vilket ger en amorteringstakt på 75 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

Årets negativa resultat beror på stort underhållsarbete vilket täcks av underhållsfonden, föreningen har ett positivt balanserat resultat.

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

### Väsentliga avtal

Administrativt och tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning samt avtal med Telia.

### Aktiviteter

Gemensamma fixardagar i maj och september.

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. På stämman deltog 27 medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-09-25 med anledning av antagande av nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 43 medlemmar (fg år 43). 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 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Anastasia Exner	ordförande
Mattias Östarve	vice ordförande
Lena Sandgren	sekreterare
Barbro Sidby	ledamot
Inger Öjerhed	ledamot utsedd av HSB Göta
Emelie Bergh	ledamot
Ossi Kontio	ledamot
Felicia Häggström	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Anastasia Exner, Barbrao Sidby samt Felicia Häggström.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anastasia Exner, Mattias Östarve, Felicia Häggström samt Inger Öjerhed, två i förening.

Vicevärd har varit Lena Sandgren.

Revisor har varit Berit Lemburg, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Anastasia Exner och suppleant Mattias Östarve.

Valberedning har varit Oscar Hillström och Elin Perlerot.



**Flerårsöversikt**

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 021	1 967	1 927	1 858	1 856
Res. efter finansiella poster, tkr	-575	118	238	92	145
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	845	839	814	814	814
Skuldsättning kr/ kvm	4 107				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 218				
Sparande per kvm	281				
Räntekänslighet, %	5				
Energikostnad per kvm	139				
Årsavgiftens andel i % av total rörelseintäkt	97				

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	174 300	1 391 600	2 371 609	1 633 802	118 418
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				118 418	-118 418
				1 752 220	
Reservering till yttre underhåll-23			204 000	-204 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll-23			-833 875	833 875	
Årets resultat					-622 894
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>174 300</b>	<b>1 391 600</b>	<b>1 741 734</b>	<b>2 382 095</b>	<b>-622 894</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 382 095
Årets resultat	-622 894
Till stämmans förfogande	1 806 808

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	1 759 201
	1 759 201

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 741 734 kr. Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 021 450	1 966 980
Summa rörelsens intäkter		<u>2 021 450</u>	<u>1 966 980</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 007 596	-1 031 098
Periodiskt underhåll		-833 875	-136 968
Övriga externa kostnader	Not 3	-27 400	-26 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-65 729	-44 681
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-460 306	-434 562
Övriga rörelsekostnader		0	-25 832
Summa rörelsens kostnader		<u>-2 394 906</u>	<u>-1 699 140</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-373 456</b>	<b>267 839</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 513	1 525
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 951	-150 946
Summa finansiella poster		<u>-249 438</u>	<u>-149 421</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-622 894</b>	<b>118 418</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-622 894</b>	<b>118 418</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		-622 894	118 418
Reservering till fond för yttre underhåll		-204 000	-161 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		833 875	136 968
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>6 981</b>	<b>94 386</b>

			2023-01-01	2022-01-01
			2023-12-31	2022-12-31
<b>Balansräkning</b>				
<b>Tillgångar</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 11	Not 6	14 106 045	14 033 832
Mark			302 518	302 518
Markanläggningar		Not 7	121 130	44 704
			<u>14 529 693</u>	<u>14 381 054</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			14 530 193	14 381 554
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			300	0
Avräkningskonto HSB Göta			700 726	894 074
Övriga fordringar		Not 9	42 008	41 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			91 015	90 109
			<u>834 048</u>	<u>1 026 157</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 10	500 000	0
Summa omsättningstillgångar			1 334 048	1 026 157
<b>Summa tillgångar</b>			<b>15 864 241</b>	<b>15 407 711</b>

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	174 300	174 300
Upplåtelseavgifter	1 391 600	1 391 600
Fond för yttre underhåll	1 741 734	2 371 609
	<u>3 307 634</u>	<u>3 937 509</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 382 095	1 633 802
Årets resultat	-622 894	118 418
	<u>1 759 201</u>	<u>1 752 220</u>
Summa eget kapital	5 066 835	5 689 729
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 8 655 000	4 890 750
	<u>8 655 000</u>	<u>4 890 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 1 139 500	4 014 500
Leverantörsskulder	295 993	126 129
Skatteskulder	4 444	2 134
Fond för inre underhåll	339 605	409 338
Övriga skulder	Not 12 31 121	38 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 331 744	236 661
	<u>2 142 407</u>	<u>4 827 233</u>
Summa skulder	10 797 407	9 717 983
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>15 864 241</b>	<b>15 407 711</b>



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-622 894	118 418
Avskrivningar	460 306	434 562
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-162 588	552 980
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 240	53 840
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	190 174	17 291
Kassaflöde från löpande verksamhet	26 346	624 112
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-609 945	-618 482
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-609 945	-618 482
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	889 250	-119 500
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>396 776</b>	<b>-113 870</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>894 074</b>	<b>1 007 944</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>1 200 726</b>	<b>894 074</b>

\*) 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	2,1
Markanläggning	6,7

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
<b>Inkomstskatt</b>		
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 3 244 829 kr.		
<b>Eventualförpliktelser</b>		
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.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
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.		
<b>Avsättningar</b>		
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.		
<b>Not 1</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	2 046 528	1 986 924
Hyror	39 108	39 108
Övriga intäkter	22 558	27 403
Bruttoomsättning	2 108 194	2 053 435
Hysesbortfall	-3 440	-3 151
Avsatt till inre fond	-83 304	-83 304
	<b>2 021 450</b>	<b>1 966 980</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård	193 246	182 005
Reparationer	105 708	164 109
El	52 754	53 115
Uppvärmning	184 682	196 070
Vatten	93 025	96 100
Sophämtning	61 227	54 880
Kabel-TV, internet	83 060	83 060
Övriga avgifter	44 333	42 193
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	52 437	50 127
Förvaltningsarvoden	75 306	72 636
Övriga driftskostnader	61 818	36 802
	<b>1 007 596</b>	<b>1 031 098</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	12 000	10 600
Medlemsavgifter	15 400	15 400
	<b>27 400</b>	<b>26 000</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	24 400	25 000
Vicevärdsarvode	24 000	7 500
Revisorsarvode	2 500	2 500
Löner och andra ersättningar	999	0
Sociala kostnader	13 830	9 681
	<b>65 729</b>	<b>44 681</b>
<b>Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	445 607	428 976
Markanläggningar	14 699	5 586
	<b>460 306</b>	<b>434 562</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2087	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1968	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	20 306 795	18 316 117
Årets investeringar	517 820	2 050 101
Årets försäljning/ utträngning	0	-59 423
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>20 824 615</u>	<u>20 306 795</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 272 963	-5 877 578
Årets avskrivningar	-445 607	-428 976
Årets försäljning/utträngning	0	33 591
Utgående avskrivningar	<u>-6 718 570</u>	<u>-6 272 963</u>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>14 106 045</b>	<b>14 033 832</b>
Taxeringsvärde för Gingri - Kil 2:25		
Byggnad - bostäder	<u>16 200 000</u>	<u>16 200 000</u>
	16 200 000	16 200 000
Mark - bostäder	<u>4 709 000</u>	<u>4 709 000</u>
	4 709 000	4 709 000
Taxeringsvärde totalt	20 909 000	20 909 000
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	83 814	83 814
Årets investeringar	91 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>174 939</u>	<u>83 814</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-39 110	-33 524
Årets avskrivningar	-14 699	-5 586
Utgående avskrivningar	<u>-53 809</u>	<u>-39 110</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>121 130</b>	<b>44 704</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	41 438	38 474
Övriga fordringar	570	3 500
	<u><b>42 008</b></u>	<u><b>41 974</b></u>

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

**Not 10 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-12-04	12 mån	3,50%	100 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-06-04	6 mån	2,80%	400 000

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Föreningssparb Sjuhä	6958792209	1,30%	2025-09-25	1 370 000	75 000
Föreningssparb Sjuhä	9656285278	1,41%	2026-06-30	3 107 500	12 500
Stadshypotek Borås	439042	1,15%	2025-06-30	432 000	32 000
Swedbank Hypotek	2857711564	4,01%	2027-05-25	2 895 000	0
Swedbank Hypotek	2858973320	4,52%	2024-03-30	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek	2955281122	3,90%	2028-04-25	990 000	20 000
				9 794 500	1 139 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 655 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 9 097 000

Kortfristig del av långfristig skuld **1 139 500** **4 014 500**

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.

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 139 500 kr.

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet 10 290 000 10 290 000

**Not 12 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	750	7 800
Arbetsgivaravgifter	786	7 639
Övriga kortfristiga skulder	29 585	23 032
	<b>31 121</b>	<b>38 471</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	32 001	11 047
Övriga upplupna kostnader	128 819	60 401
Förutbetalda hyror och avgifter	170 924	165 213
	<b>331 744</b>	<b>236 661</b>



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

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Borås

Anastasia Exner

Barbro Sidby

Ossi Kontio

Emelie Bergh

Felicia Häggström

Inger Öjerhed

Lena Sandgren

Mattias Östarve

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Berit Lemburg  
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sparsör i Fristad, org.nr. 764500-4867

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sparsör i Fristad 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 Sparsör i Fristad 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Berit Lemburg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**ANASTASIA EXNER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:10:39



**BARBRO SIDBY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:13:43



**EMELIE BERGH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 09:28:45



**OSSI KONTIO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:12:22



**FELICIA HÄGGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:14:10



**MATTIAS ÖSTARVE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:13:21



**INGER ÖJERHED**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:13:28



**LENA SANDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:10:03



**BERIT LEMBURG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 10:57:47



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 14:49:01



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**BERIT LEMBURG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 11:01:11



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 14:49:19



# 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.