



ÅRSREDOVISNING 2022

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 omföring 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 Undulaten i Borås

Org nr 716409-7433

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01--2022-12-31.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

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 1930 på fastigheten Kanariefågeln 5 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Södra Kyrkogatan 57 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 bostadstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	6 st	2 rok	357,5 m ²
		5 st	3 rok	354,5 m ²
		11 st		712 m ²
Lokaler	Hyresrätt	7 st		204,5 m ²
		7 st		204,5 m ²
Totalt		18 st		916,5 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen gjort underhåll som installation av nytt torkskåp och tvättmaskin.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.
År 2023 planerar styrelsen endast aktiva åtgärder.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 770 kr/m² bostadslägenhetsyta. Efter genomgång av upprättad budget 2023 beslutade styrelsen att göra en höjning med 3% under år 2023.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 658 750 kr. Under året har föreningen amorterat 109 857 kr, vilket ger en amorteringstakt på 36 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 återbäring från HSB Göta.

Väsentliga avtal

Administrativt och tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-04. På stämman deltog 9 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 11 medlemmar. 1 medlem har utträtt ur föreningen och inga nya 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 0 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Clas Kylemark	ordförande
Anna Nordlander	Sekreterare
Anders Nordlander	ledamot (avgått under året)
Robin Högberg	ledamot
Margareta Josefsson	utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten.
Clas Kylemark

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Clas Kylemark och Anna Nordlander, två i förening.

Vicevärd har varit Stefan Isacksson.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit styrelsen.

Valberedning har varit Robin Högberg och Anders Nordlander.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	672	670	660	659	649
Res. efter finansiella poster, tkr	155	-3	-39	136	131
Soliditet	72%	67%	68%	69%	65%
Balansomslutning, tkr	3 047	3 066	3 006	3 054	2 994
Eget kapital, tkr	2 208	2 053	2 056	2 095	1 959
Taxeringsvärde, tkr	13 597	11 790	11 790	11 790	8 945
- varav byggnad, tkr	9 255	7 072	7 072	7 072	6 043
Underhållsfond tkr	1 216	1 117	1 133	1 197	1 142
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	770	770	770	770	754
Belåningsgrad	5%	7%	7%	7%	10%
Bankskuld kr/m ²	719	839	861	889	990
Räntekostnader kr/m ²	19,1	14,6	16,5	18,9	20,4

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	355 900	0	1 116 838	584 157	-3 531
Överföring till balans. resultat				-3 531	3 531
				580 626	
Avsättning enl plan yttre underhåll -22			104 000	-104 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -22			-5 097	5 097	
Årets resultat					154 862
Belopp vid årets slut	355 900	0	1 215 741	481 723	154 862

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	580 626
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-104 000
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostnad	5 097
Årets resultat	154 862
Till stämmans förfogande	636 585

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	636 585
	636 585

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 215 741 kr.

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	671 667	669 548
Summa rörelsens intäkter		671 667	669 548
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-400 046	-468 406
Periodiskt underhåll		-5 097	-95 694
Övriga externa kostnader	Not 3	-20 958	-20 414
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-29 135	-20 699
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-45 591	-55 292
Summa rörelsens kostnader		-500 827	-660 505
Rörelseresultat		170 840	9 042
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 545	775
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 523	-13 348
Summa finansiella poster		-15 978	-12 573
Resultat efter finansiella poster		154 862	-3 531
Årets resultat		154 862	-3 531
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		154 862	-3 531
Reservering till fond för yttre underhåll		-104 000	-79 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		5 097	95 694
Resultat efter fondförändring		55 960	13 163

Balansräkning			2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 9	Not 6	1 778 058	1 823 649
Mark			300 000	300 000
			2 078 058	2 123 649
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 7	500	500
			500	500
Summa anläggningstillgångar			2 078 558	2 124 149
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avräkningskonto HSB Göta			897 863	885 913
Övriga fordringar		Not 8	40 447	40 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			29 848	14 739
			968 158	941 536
Kortfristiga placeringar				
Summa omsättningstillgångar			968 158	941 536
Summa tillgångar			3 046 716	3 065 685

Balansräkning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	355 900	355 900
Fond för yttre underhåll	1 215 741	1 116 838
	<u>1 571 641</u>	<u>1 472 738</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	481 724	584 157
Årets resultat	154 862	-3 531
	<u>636 586</u>	<u>580 626</u>
Summa eget kapital	2 208 227	2 053 365
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9 643 750	0
	<u>643 750</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9 15 000	768 607
Leverantörsskulder	53 051	156 412
Fond för inre underhåll	1 882	1 882
Övriga skulder	Not 10 4 515	-4 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 120 291	89 683
	<u>194 739</u>	<u>1 012 320</u>
Summa skulder	838 489	1 012 320
Summa eget kapital och skulder	3 046 716	3 065 685

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
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	1,2	
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 1 519 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.		

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
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	548 112
	Hyror	117 196
	Övriga intäkter	6 359
	Bruttoomsättning	671 667
	Hysesbortfall	0
		548 112
		116 200
		9 236
		673 548
		-4 000
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	33 706
	Reparationer	17 996
	El	38 789
	Uppvärmning	137 079
	Vatten	35 600
	Sophämtning	24 255
	Kabel-TV, internet	19 275
	Övriga avgifter	9 038
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	23 839
	Förvaltningsarvoden	39 077
	Övriga driftskostnader	21 393
		400 046
		468 406
Not 3	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	12 158
	Medlemsavgifter	8 800
		20 958
		20 414
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.	
	Förtroendevalda	
	Styrelsearvode	13 000
	Vicevärdsarvode	6 000
	Revisorsarvode	4 250
	Sociala kostnader	5 885
		29 135
		9 000
		6 000
		750
		4 949
		20 699
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	<u>Avskrivningar</u>	
	Byggnader	45 591
		45 591
		55 292
		55 292

Noter			2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
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			3 710 277	3 710 277
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			3 710 277	3 710 277
Ingående ackumulerade avskrivningar			-1 886 628	-1 831 336
Årets avskrivningar			-45 591	-55 292
Utgående avskrivningar			-1 932 219	-1 886 628
Utgående bokfört värde			1 778 058	1 823 649
Taxeringsvärde för Kanariefågeln 5				
Byggnad - bostäder			8 800 000	6 600 000
Byggnad - lokaler	104 000	79 000	455 000	472 000
			9 255 000	7 072 000
Mark - bostäder			4 084 000	4 440 000
Mark - lokaler			258 000	278 000
			4 342 000	4 718 000
Taxeringsvärde totalt			13 597 000	11 790 000
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav				
1 andel i HSB Göta ek.för.			500	500
Not 8 Övriga fordringar				
Skattefordran			1 164	1 454
Skattekonto			39 283	39 430
			40 447	40 884

Noter		2022-01-01	2021-01-01			
		2022-12-31	2021-12-31			
Not 9	Skulder till kreditinstitut					
			Nästa års			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	amort./konv.
	Swedbank Hypotek	2652465812	1,92%	2023-03-28	658 750	15 000
					658 750	15 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					643 750
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					583 750
	Kortfristig del av långfristig skuld				15 000	768 607
	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...					
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Uttagna pantbrev i fastighet				3 561 000	3 561 000
	Varav obelånade				915 000	915 000
Not 10	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				150	150
	Arbetsgivaravgifter				157	157
	Mervärdesskatt				4 208	-4 571
					4 515	-4 264
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				70	67
	Övriga upplupna kostnader				66 660	31 289
	Förutbetalda hyror och avgifter				53 561	58 327
					120 291	89 683

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ortsnamn

Anna Nordlander

Margareta Josefsson

Claes Kylemark

Robin Högberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftJoanna Åhman
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Undulaten i Borås, org.nr. 716409-7433

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Undulaten i Borås för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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. 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Undulaten i Borås för räkenskapsåret 2022 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Joanna Åhman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Undulaten i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAES KYLEMARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 13:29:15



ANNA NORDLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 18:54:53



MARGARETA JOSEFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 15:01:45



ROBIN HÖGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 12:40:01



JOANNA ÅHMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 09:06:08



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 10:38:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Undulaten i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOANNA ÅHMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 09:07:30



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 10:38:07

