



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Milstolpen i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Södra Milstolpen i Borås

Org nr 716447-6918

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 år 1972 på fastigheten Milstolpen 6 som föreningen innehar med äganderätt. Under 1993 genomfördes en omfattande utvändig ombyggnad. Fastighetens adress är Bodagatan 11 -- 49 i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	55 st	1	rok	2 401,0	m ²
		84 st	2	rok	5 270,0	m ²
		10 st	3	rok	835,0	m ²
		7 st	4	rok	614,0	m ²
		15 st	5	rok	1 615,0	m ²
		171 st			10 735,0	m ²
Lokaler	Hyresrätt	42 st			887,0	m ²
		141 st				
P-platser	Hyresrätt	166 st			887,0	m ²
Totalt		337 st			11 622,0	m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Byte av fönster och balkongdörrar
- Byte av belysning in- och utvändigt
- Installation av solpaneler
- Nya p-platser
- Installation av Individuell mätning av el.
- Byte av tak
- Renovering och inglasning av balkonger
- Byte fasad på samtliga baksidor

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Reparationer har utförts i normalomfattning. Föreningen har under året bland annat genomfört följande underhåll: Iordningställande av släntar. Planterat häckar mellan lägenheterna på hus 1-3. Målning av parkeringsplatser. Uppsättning av staket runt de bruna soptunnorna. Uppfräschning av mattvättstugan. Tvättning av solpaneler.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

Under kommande år kommer föreningen: Renovera och bygga om gruppboendet till bostadsrätter. Detta på grund av att Borås stad har sagt upp avtalet till den 31 juli.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 10%. Ytterligare höjning gjordes 2023-07-01 med 5%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 10%. Utöver detta tillkommer avgift för IMD för el och balkongavgift.

Uppllysning vid förlust

Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 1 438 067 kr. Sparandet per kvm är 189 och kassaflödet är positivt.

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

Väsentliga avtal

Avtal på administrativ förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning.

Avtal på teknisk förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning.

Avtal med Com Hem som innebär att även bredband ingår i årsavgiften.

Aktiviteter

Föreningen har haft 2 st bomöten.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 32 medlemmar.
Extra stämma hölls 2023-09-27 angående byte av stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 217 (fg år 217 st) medlemmar, 11 st har utträtt och 11 st 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 10 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Staffan Andersson	ordförande
Ros-Marie Boo	vice ordförande
Ann Enghäger	sekreterare
Soza Rostam	ledamot
Mikko Kulpakko	ledamot
Robert Blennerhed	ledamot
Tommie Andersson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Staffan Andersson samt ledamöterna Mikko Kulpakko och Robert Blennerhed.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Staffan Andersson, Ann Enghäger, Ros-Mari Boo och Robert Blennerhed, två i förening.

Vicevärd har varit René Oliva, HSB Förvaltning.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Ros-Marie Boo.

Valberedning har varit Solveig Kalander och Johan Leion.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	11 279	10 078	8 751	8 332	8 321
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 304	-3 049	-1 023	-135	423
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	958	742	721	700	700
Skuldsättning per kvm	8 757				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 480				
Sparande per kvm	187				
Räntekänslighet, %	9,9				
Energikostnad per kvm	237				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	91				

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

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 121 321	2 585 609	3 680 244	3 692 721	-3 048 868
Vinstdisp enl. stämmobeslut -22				<u>-3 048 868</u>	3 048 868
				643 853	
Avsättn enl plan till yttre underhåll -23			904 000	-904 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -23			-732 524	732 524	
Årets resultat					-1 304 258
Belopp vid årets slut	2 121 321	2 585 609	3 851 720	472 377	-1 304 258

Föreningen äger 2 lägenheter.

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	24 916
Förändring under året	0
Belopp vid årets slut	24 916

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor	
Balanserat resultat	643 853
Avsättning till underhållsfond enl underhållsplan	-904 000
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostn	732 524
Årets resultat	<u>-1 304 258</u>
	-831 881

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>-831 881</u>
	-831 881

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 851 720 kr.

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

		2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 279 381	10 077 780
Summa rörelsens intäkter		<u>11 279 381</u>	<u>10 077 780</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-6 613 660	-6 984 682
Periodiskt underhåll		-732 524	-1 471 058
Övriga externa kostnader	Not 3	-80 650	-80 750
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-354 614	-381 391
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-2 742 325	-2 779 220
Övriga rörelsekostnader		<u>0</u>	<u>-166 026</u>
Summa rörelsens kostnader		<u>-10 523 773</u>	<u>-11 863 126</u>
Rörelseresultat		755 608	-1 785 346
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 692	8 493
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 077 558</u>	<u>-1 272 014</u>
Summa finansiella poster		<u>-2 059 866</u>	<u>-1 263 521</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 304 258	-3 048 868
Årets resultat		-1 304 258	-3 048 868
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-1 304 258	-3 048 868
Reservering till fond för yttre underhåll		-904 000	-674 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		732 524	1 471 058
Resultat efter fondförändring		-1 475 734	-2 251 810

Balansräkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 11 Not 6	103 446 069	106 117 307
Mark		5 609 000	5 609 000
Markanläggningar	Not 7	457 376	528 463
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	2 575	0
		109 515 020	112 254 770
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		109 515 520	112 255 270
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 553	9 679
Avräkningskonto HSB Göta		1 413 598	511 773
Övriga fordringar	Not 10	372 560	367 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		642 547	700 264
		2 432 258	1 588 793
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		102 835	44 541
		102 835	44 541
Summa omsättningstillgångar		2 535 092	1 633 334
Summa tillgångar		112 050 613	113 888 604

	2023-01-01	2022-01-01
Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 121 321	2 121 321
Upplåtelseavgifter	2 585 609	2 585 609
Fond för yttre underhåll	3 851 720	3 680 244
	8 558 650	8 387 174
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	472 377	3 692 721
Årets resultat	-1 304 258	-3 048 868
	-831 881	643 853
Summa eget kapital	7 726 769	9 031 027
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 73 379 250	84 683 139
	73 379 250	84 683 139
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 28 392 902	17 839 013
Leverantörsskulder	879 855	798 033
Skatteskulder	20 356	25 685
Fond för inre underhåll	47 746	49 196
Övriga skulder	Not 12 33 555	37 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 1 570 180	1 425 488
	30 944 594	20 174 438
Summa skulder	104 323 844	104 857 577
Summa eget kapital och skulder	112 050 613	113 888 604

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 304 258	-3 048 868
Avskrivningar	2 742 325	2 779 220
Utrangering	0	166 026
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 438 067</u>	<u>-103 622</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	58 360	-286 106
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	216 267	-28 279
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 712 694</u>	<u>-418 007</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 575	-36 189 749
Investeringar i markanläggningar	0	-154 261
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 575</u>	<u>-36 344 010</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-750 000	34 245 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-750 000</u>	<u>34 245 000</u>
Årets kassaflöde	960 119	-2 517 017
Likvida medel vid årets början *)	556 314	3 073 331
Likvida medel vid årets slut *)	1 516 432	556 314

*) 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	5,9

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	2022-01-01
	2023-12-31	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 10 702 006 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	8 986 574	7 970 064
Hyror	1 823 863	1 608 656
Elintäkter	316 197	314 496
Övriga intäkter	220 164	231 013
Bruttoomsättning	11 346 798	10 124 229
Avgiftsbortfall	-41 237	-10 881
Hysesbortfall	-26 180	-35 568
	11 279 381	10 077 780
Not 2		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 120 904	1 206 192
Reparationer	536 233	1 102 700
El	427 758	350 100
Uppvärmning	1 567 051	1 537 732
Vatten	762 246	700 581
Sophämtning	355 727	369 460
Kabel-TV, internet	320 856	321 463
Övriga avgifter	149 775	138 681
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	293 009	281 039
Förvaltningsarvoden	468 504	444 499
Övriga driftskostnader	611 597	532 236
	6 613 660	6 984 682

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3		
Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	23 250	23 350
Medlemsavgifter	57 400	57 400
	80 650	80 750
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	268 900	278 400
Revisorsarvode	3 500	0
Löner och andra ersättningar	14 625	27 225
Sociala kostnader	67 589	72 316
	354 614	377 941
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	3 450
	0	3 450
Totalt	354 614	381 391
Not 5		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	2 671 238	2 708 133
Markanläggningar	71 087	71 087
	2 742 325	2 779 220

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	2097	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1978	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	122 801 894	59 371 039
Årets investeringar	0	64 036 912
Årets försäljning/ utrangering	0	-606 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 801 894	122 801 894
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 684 587	-14 416 485
Årets avskrivningar	-2 671 238	-2 708 133
Årets försäljning/utrangering	0	440 031
Utgående avskrivningar	-19 355 825	-16 684 587
Utgående bokfört värde	103 446 069	106 117 307
Taxeringsvärde för Milstolpen 6		
Byggnad - bostäder	93 000 000	93 000 000
Byggnad - lokaler	1 589 000	1 589 000
	94 589 000	94 589 000
Mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Mark - lokaler	540 000	540 000
	25 540 000	25 540 000
Taxeringsvärde totalt	120 129 000	120 129 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 207 604	1 053 343
Årets investeringar	0	154 261
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 207 604	1 207 604
Ingående ackumulerade avskrivningar	-679 141	-608 054
Årets avskrivningar	-71 087	-71 087
Utgående avskrivningar	-750 228	-679 141
Bokfört värde	457 376	528 463
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	27 847 163
Årets investering	2 575	-27 847 163
Omfört till byggnad	0	-64 036 912
Utgående anskaffningsvärde	2 575	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	372 560	367 077
	372 560	367 077

Noter		2023-01-01	2022-01-01		
		2023-12-31	2022-12-31		
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amortering
Föreningssparb Sjuhi	2955322926	4,23%	2025-05-23	1 500 000	0
Föreningssparb Sjuhi	9759356315	5,20%	2024-03-28	250 000	250 000
Föreningssparb Sjuhi	9659119003	1,16%	2025-10-30	8 315 000	0
Stadshypotek Borås	432623	1,14%	2025-04-30	3 325 000	0
Stadshypotek Borås	435573	0,79%	2024-10-30	7 618 139	0
Stadshypotek Borås	441290	0,99%	2024-10-30	9 805 000	0
Stadshypotek Borås	441291	1,23%	2026-10-30	9 000 000	0
Stadshypotek Borås	441292	1,59%	2029-10-30	9 000 000	0
Stadshypotek Borås	444359	2,25%	2025-03-30	4 250 000	300 000
Stadshypotek Borås	444507	2,67%	2027-04-30	13 369 000	0
Stadshypotek Borås	444508	2,67%	2025-04-30	7 576 000	0
Stadshypotek Borås	445722	3,38%	2026-06-30	5 125 000	700 000
Stadshypotek Borås	447341	3,89%	2026-12-01	7 300 000	0
Stadshypotek Borås	448034	3,96%	2025-01-30	1 500 000	0
Stadshypotek Borås	448614	4,51%	2024-03-01	1 000 000	0
Stadshypotek Borås	450393	4,45%	2024-01-02	1 649 763	0
Stadshypotek Borås	452237	4,48%	2025-10-30	4 119 250	0
Stadshypotek Borås	452955	4,74%	2024-03-14	2 000 000	0
Stadshypotek Borås	453025	4,74%	2024-04-02	5 070 000	0
				101 772 152	1 250 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					73 379 250
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					95 522 152
Kortfristig del av långfristig skuld				28 392 902	17 839 013
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till...					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				102 802 665	102 802 665
Not 12 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				2 100	435
Arbetsgivaravgifter				1 351	148
Mervärdesskatt				9 147	17 811
Övriga kortfristiga skulder				20 957	18 629
				33 555	37 023
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				203 692	182 353
Övriga upplupna kostnader				418 794	371 096
Förutbetalda hyror och avgifter				947 694	872 039
				1 570 180	1 425 488

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Ann Enghäger

Tommie Andersson

Mikko Kulpakko

Robert Blennerhed

Ros-Mari Boo

Soza Rostam

Staffan Andersson

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

Lotta Ehnfors

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Södra Milstolpen i Borås, org.nr. 716447-6918

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Södra Milstolpen i Borås för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 Södra Milstolpen i Borås för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Borås

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lotta Ehnfors
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

STAFFAN ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 10:40:25



ROBERT BLENNERHED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 08:41:31



SOZA ROSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 21:04:00



ANN ENGHÄGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 21:38:35



ROS-MARI BOO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 23:36:31



MIKKO KULPAKKO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 17:02:24



TOMMIE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:58:40



LOTTA EHNFORSS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 19:46:51



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 08:00:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LOTTA EHNFORSS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 19:48:42



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 08:00:34



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.