



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Stenbocken | Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Stenbocken i Borås

Org. nr 764500–2804

Styrelsen har upprättat 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 1934 på fastigheten i Stenbocken 4, Stenbocken 5 och Sälen 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Döbelnsgatan 1, 3 och Stenbocksgatan 4, 6 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	10 st	1 rok	363,5 m ²
		30 st	2 rok	1 504,5 m ²
		40 st		1 868,0 m ²
Lokaler	Hyresrätt	6 st		173,0 m ²
P-platser	Hyresrätt	16 st		
		22 st		173,0 m ²
Totalt		62 st		2 041,0 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärd:

- Trädäck på uteplatsen
- Fönster byte av tätlist

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Styrreglerenheten
- Balkonger Döbelngatan 1 och Stenbocksgatan 4

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 5%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 10% fr o m 2024-01-01.

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

Upplysning vid förlust

På grund av avskrivningar, investering, stort underhållsarbete vilket täcks av underhållsfonden. Vi har ett sparande 134 kr/kvm och ett negativt kassaflöde i år. Med högre räntor och material har blivit dyrare, vilket har gjort det till en förlust.

Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är -65 752 kr. Sparandet per kvm och ett negativt kassaflöde. Föreningen kommer följa upp och gjorde en höjning på avgiften och parkeringsplatser inför 2024.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkring

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-09-25 med anledning av beslut om nya stadgar. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2023-12-11

Föreningen hade vid årets slut 63 (64) medlemmar varav 63 (64) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 3 (7) lägenhetsöverlåtelser skett

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Birgitta Odenbrink	ordförande
Sofia Backlund	vice ordförande
Kerstin Ahlström	sekreterare
Martin-Luther Oluware	ledamot
Julia Hedblom	ledamot
Cecilia Malmberg	ledamot
Maja Johansson	Ledamot
Barbara Svensson	Suppleant
Lena Nilsson	HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sofia Backlund, Birgitta Odenbrink, Julia Hedblom och Cecilia Malmberg.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Birgitta Odenbrink, Sofia Charlotta Backlund, Kerstin Ahlström och Siw Gustavsson, två i förening.

Vicevärd har varit Birgitta Odenbrink.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Birgitta Odenbrink.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 634	1 582	1 567	1 571	1 576
Resultat efter finansiella poster, tkr	-229	-9	162	51	190
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	797	798	783	783	783
Skuldsättning per kvm	416				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	455				
Sparande per kvm	122				
Räntekänslighet, %	0,6				
Energikostnad per kvm	222				
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	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 040	1 965 327	1 425 286	9 152
Vinstdisp enl. stämmobeslut -22			-9 152	-9 152
			<u>1 416 134</u>	
Avsättn enl plan till yttre underhåll -23		97 000	-97 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -23		-316 514	316 514	
Årets resultat				-228 528
Belopp vid årets slut	52 040	1 745 813	1 635 648	-228 528

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 416 134
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-97 000
Ianspråkande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	316 514
Årets resultat	-228 528
Till stämmans förfogande	<u>1 407 120</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 407 120
	<u>1 407 120</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 745 813kr.

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	1 634 315	1 581 567
Summa rörelsens intäkter		<u>1 634 315</u>	<u>1 581 567</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 248 129	-1 292 599
Periodiskt underhåll		-316 514	-43 460
Övriga externa kostnader	Not 3	-29 500	-29 025
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-67 320	-62 441
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-160 957	-144 682
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 822 420</u>	<u>-1 572 207</u>
Rörelseresultat		-188 105	9 360
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 774	1 562
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 197	-20 074
Summa finansiella poster		<u>-40 423</u>	<u>-18 512</u>
Resultat efter finansiella poster		-228 528	-9 152
Årets resultat		-228 528	-9 152
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-228 528	-9 152
Reservering till fond för yttre underhåll		-97 000	-81 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		316 514	43 460
Resultat efter fondförändring		-9 014	-46 692

Balansräkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 11 Not 6	3 099 209	3 239 503
Mark		29 858	29 858
Markanläggningar	Not 7	199 133	57 047
		3 328 200	3 326 408
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 328 700	3 326 908
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-398	-198
Avräkningskonto HSB Göta		1 041 842	1 345 515
Övriga fordringar	Not 9	19 427	14 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	127 883	121 230
		1 188 753	1 481 255
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Summa omsättningstillgångar		1 188 753	1 481 255
Summa tillgångar		4 517 454	4 808 163

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Balansräkning			
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 040	52 040
Fond för yttre underhåll		1 745 813	1 965 327
		<u>1 797 853</u>	<u>2 017 367</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 635 648	1 425 286
Årets resultat		-228 528	-9 152
		<u>1 407 120</u>	<u>1 416 134</u>
Summa eget kapital		3 204 974	3 433 502
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	850 000	950 000
Leverantörsskulder		185 209	172 763
Skatteskulder		3 204	1 559
Fond för inre underhåll		19 738	19 738
Övriga skulder	Not 12	35 265	29 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	219 064	201 416
		<u>1 312 480</u>	<u>1 374 661</u>
Summa skulder		1 312 480	1 374 661
Summa eget kapital och skulder		4 517 454	4 808 163

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-228 528	-9 152
Avskrivningar	160 957	144 682
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-67 571</u>	<u>135 530</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 172	-9 528
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	37 819	-27 623
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-40 925</u>	<u>98 380</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	-162 749	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-162 749</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
Årets kassaflöde	-303 674	-1 620
Likvida medel vid årets början *)	1 345 515	1 347 135
Likvida medel vid årets slut *)	1 041 842	1 345 515

*) 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	1,7
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
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.		
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	1 488 492	1 417 560
Hyror	140 704	133 858
Elintäkter	252	2 626
Övriga intäkter	26 657	46 803
Bruttoomsättning	1 656 105	1 600 847
Hysesbortfall	-21 790	-19 280
	1 634 315	1 581 567
Not 2		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	243 528	220 026
Reparationer	63 749	212 873
El	44 074	39 752
Uppvärmning	314 234	311 203
Vatten	95 369	94 922
Sophämtning	89 909	84 592
Kabel-TV, internet	132 795	129 189
Övriga avgifter	21 244	17 986
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	70 370	67 570
Förvaltningsarvoden	79 443	76 626
Övriga driftskostnader	93 414	37 861
	1 248 129	1 292 599

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	12 000	11 525
Medlemsavgifter	17 500	17 500
	29 500	29 025
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	29 300	26 000
Vicevärdsarvode	24 000	24 000
Revisorsarvode	3 000	3 000
Sociala kostnader	11 020	9 441
	67 320	62 441
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	140 294	140 294
Markanläggningar	20 663	4 388
	160 957	144 682

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsl		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2059	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1940	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 246 695	8 246 695
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 246 695	8 246 695
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 007 192	-4 866 898
Årets avskrivningar	-140 294	-140 294
Utgående avskrivningar	-5 147 486	-5 007 192
Utgående bokfört värde	3 099 209	3 239 503
Taxeringsvärde för Stenbocken 4 och 5 samt Sälen 1		
Byggnad - bostäder	19 000 000	19 000 000
Byggnad - lokaler	416 000	416 000
	19 416 000	19 416 000
Mark - bostäder	10 600 000	10 600 000
Mark - lokaler	265 000	265 000
	10 865 000	10 865 000
Taxeringsvärde totalt	30 281 000	30 281 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	65 823	65 823
Årets investeringar	162 749	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 572	65 823
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 776	-4 388
Årets avskrivningar	-20 663	-4 388
Utgående avskrivningar	-29 439	-8 776
Bokfört värde	199 133	57 047
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	15 623	10 904
Övriga fordringar	3 804	3 804
	19 427	14 708

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 883	121 230
		127 883	121 230
Not 11	Skulder till kreditinstitut		
			Nästa års amort
	Låneinstitut Lånenummer Ränta Konv.datum Total låneskuld		
	SE-Banken Bolån 33767900 4,35% 2024-07-28 850 000		100 000
		850 000	100 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		750 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		350 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	850 000	950 000
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 100 000kr.		
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
	Uttagna pantbrev i fastighet	4 057 000	4 057 000
Not 12	Övriga kortfristiga skulder		
	Källskatt	9 390	8 400
	Arbetsgivaravgifter	7 831	6 889
	Mervärdesskatt	63	657
	Övriga kortfristiga skulder	17 981	13 240
		35 265	29 186
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	407	167
	Övriga upplupna kostnader	73 009	73 229
	Förutbetalda hyror och avgifter	145 648	128 020
		219 064	201 416

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Sofia Backlund

Birgitta Odenbrink

Cecilia Malmberg

Julia Hedblom

Kerstin Ahlström

Lena Nilsson

Maja Johansson

Martin-Luther Oluware

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stenbocken i Borås, org.nr. 764500-2804

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stenbocken 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 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 Stenbocken 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 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 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

Mats Svedberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Stenbocken I Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BIRGITTA ODENBRINK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 19:29:54



CECILIA MALMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 19:19:24



KERSTIN AHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 15:47:22



MARTIN-LUTHER OLUWARE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 19:15:36



JULIA HEDBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 19:14:28



SOFIA BACKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 19:18:14



LENA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 10:35:15



MAJA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 19:15:35



MATS SVEDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:10:26



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 14:47:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Stenbocken I Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS SVEDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:09:56



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 14:47:44



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.