



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Gånghester i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Gånghester i Borås

Org. nr. 764500–2580

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 bebyggdes åren 1959 och 1965 på fastigheten i Råslätt 1:56 och Råslätt 1:61 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kapellvägen 24 A-E i Gånghester.

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	15 st	1 rok	639,0 m ²
		45 st	2 rok	2 549,0 m ²
		15 st	3 rok	1 214,5 m ²
		75 st		4 402,5 m ²
Lokaler	Hyresrätt	2 st		238 m ²
		Garage	12	
		P-platser	66	
		80 st		238 m ²
Totalt		155 st		4 640,5 m ²

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Pergola

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Under det kommande året planerar ev.

- Ventil och termostatbyte

Åtgärderna ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 4%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 9% fr o m 2024-01-01

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

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

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 8st röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-10-16 med anledning av beslut om nya stadgar. Stadgarna kommer registreras under 2024.

Föreningen hade vid årets slut 86 (84) medlemmar varav 86 (84) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 6 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Peder Andreasson	ordförande
Rosmarie Rydell	vice ordförande
Birgitta Danielsson	sekreterare
Inger Öjerhed	ledamot utsedd av HSB Göta
Stefan Sundqvist	ledamot
Håkan Hultgren	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Peder Andreasson, Rosmarie Rydell och Stefan Sundqvist

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Peder Andreasson, Rosmarie Rydell, Stefan Sundqvist och Birgitta Danielsson, två i förening.

Vicevärd har varit Birgitta Danielsson.

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

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Borås har varit Peder Andreasson med Birgitta Danielsson som suppleant.

Valberedning har varit Peter Haglund.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 666	3 525	3 352	3 369	3 277
Resultat efter finansiella poster, tkr	166	516	-165	-632	-262
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	796	729	729	714	714
Skuldsättning per kvm	2 194				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 313				
Sparande per kvm	166				
Räntekänslighet, %	2,9				
Energikostnad per kvm	227				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	96				

*) 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	232 790	0	1 826 632	1 325 109	-516 309
Resultatdisp enl. stämmobeslut -22				516 309	516 309
				<u>1 841 418</u>	
Reservering till yttre underhåll -23			447 000	-447 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -23			-283 723	283 723	
Årets resultat					165 693
Belopp vid årets slut	232 790	0	1 989 909	1 678 141	165 693

Föreningen äger 1 lägenhet, lgh nr 118.

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	<u>2 375</u>
Belopp vid årets slut	2 375

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 841 418
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-447 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	283 723
Årets resultat	<u>165 693</u>
	1 843 834

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>1 843 834</u>
	1 843 834

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 989 909 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	3 665 883	3 525 064
Summa rörelsens intäkter		<u>3 665 883</u>	<u>3 525 064</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 352 279	-2 131 413
Periodiskt underhåll		-283 723	-236 530
Övriga externa kostnader	Not 3	-39 800	-39 390
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-125 461	-104 560
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-320 517	-320 517
Summa rörelsens kostnader		<u>-3 121 780</u>	<u>-2 832 409</u>
Rörelseresultat		544 103	692 655
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 946	3 396
Räntekostnader och liknande resultatposter		-407 356	-179 742
Summa finansiella poster		<u>-378 410</u>	<u>-176 346</u>
Resultat efter finansiella poster		165 693	516 309
Årets resultat		165 693	516 309
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		165 693	516 309
Reservering till fond för yttre underhåll		-447 000	-564 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		283 723	236 530
Resultat efter fondförändring		2 416	188 839

			2023-01-01	2022-01-01
Balansräkning			2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 11	Not 6	12 083 223	12 384 090
Mark			356 500	356 500
Markanläggningar		Not 7	26 659	46 309
			<u>12 466 382</u>	<u>12 786 899</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			12 466 882	12 787 399
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	10 110
Avräkningskonto HSB Göta			1 421 249	2 357 424
Övriga fordringar		Not 9	66 005	51 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			249 143	223 846
			<u>1 736 397</u>	<u>2 642 707</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 10	1 000 000	0
Summa omsättningstillgångar			2 736 397	2 642 707
Summa tillgångar			15 203 279	15 430 106

	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	232 790	232 790
Fond för yttre underhåll	1 989 909	1 826 632
	<u>2 222 699</u>	<u>2 059 422</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 678 141	1 325 109
Årets resultat	165 693	516 309
	<u>1 843 834</u>	<u>1 841 419</u>
Summa eget kapital	4 066 533	3 900 841
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 2 500 000	3 482 418
	<u>2 500 000</u>	<u>3 482 418</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 7 682 429	6 850 019
Leverantörsskulder	368 221	670 028
Skatteskulder	16 392	10 696
Fond för inre underhåll	34 958	34 958
Övriga skulder	Not 12 36 301	26 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 498 444	455 121
	<u>8 636 745</u>	<u>8 046 848</u>
Summa skulder	11 136 745	11 529 266
Summa eget kapital och skulder	15 203 279	15 430 106

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	165 693	516 309
Avskrivningar	320 517	320 517
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	486 210	836 826
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 864	-14 920
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-242 512	334 604
Kassaflöde från löpande verksamhet	213 834	1 156 511
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-357 943
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-357 943
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-150 008	-505 008
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 008	-505 008
Årets kassaflöde	63 826	293 560
Likvida medel vid årets början *)	2 357 424	2 063 864
Likvida medel vid årets slut *)	2 421 249	2 357 424

*) 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	1,5
Markanläggning	5,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 869 645 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	3 503 184	3 368 412
Hyror	113 256	113 928
Övriga intäkter	55 893	48 796
Bruttoomsättning	3 672 333	3 531 136
Hysesbortfall	-6 450	-6 072
	3 665 883	3 525 064
Not 2		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	487 448	499 259
Reparationer	183 176	78 717
El	89 984	94 788
Uppvärmning	764 715	804 592
Vatten	198 290	182 213
Sophämtning	175 037	37 182
Kabel-TV, internet	53 154	67 505
Övriga avgifter	95 655	80 988
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	92 040	89 940
Förvaltningsarvoden	130 959	126 315
Övriga driftskostnader	81 821	69 915
	2 352 279	2 131 413

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	11 800	11 390
Medlemsavgifter	28 000	28 000
	39 800	39 390
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	49 250	46 450
Vicevärdsarvode	39 600	39 600
Revisorsarvode	5 000	0
Löner och andra ersättningar	6 954	3 800
Sociala kostnader	17 607	14 710
	118 411	104 560
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	7 050	0
	7 050	0
Totalt	125 461	104 560
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	300 867	312 798
Markanläggningar	19 650	7 719
	320 517	320 517

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 Värdeår enligt taxeringsbeslut	2101 1982&1959	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 025 042	20 667 099
Årets investeringar	0	357 943
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>21 025 042</u>	<u>21 025 042</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 640 952	-8 328 154
Årets avskrivningar	-300 867	-312 798
Utgående avskrivningar	<u>-8 941 819</u>	<u>-8 640 952</u>
Utgående bokfört värde	12 083 223	12 384 090
Taxeringsvärde för Råslätt 1:56 och Råslätt 1:61		
Byggnad - bostäder	30 600 000	30 600 000
Byggnad - lokaler	168 000	168 000
	<u>30 768 000</u>	<u>30 768 000</u>
Mark - bostäder	8 760 000	8 760 000
Mark - lokaler	81 000	81 000
	<u>8 841 000</u>	<u>8 841 000</u>
Taxeringsvärde totalt	39 609 000	39 609 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	154 375	154 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>154 375</u>	<u>154 375</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-108 066	-100 347
Årets avskrivningar	-19 650	-7 719
Utgående avskrivningar	<u>-127 716</u>	<u>-108 066</u>
Bokfört värde	26 659	46 309
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	66 005	51 328
	<u>66 005</u>	<u>51 328</u>

Noter		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Not 10	Kortfristiga placeringar		
	Placeringstyp		
	Startdatum		
	Oms. datum		
	Löptid		
	Ränta		
	Belopp		
	HSB Göta ek för BOLAG	2023-11-04	2024-02-04
		3 mån	2,60%
			1 000 000
			1 000 000
Not 11	Skulder till kreditinstitut		
	Låneinstitut		
	Lånenummer		
	Ränta		
	Konv.datum		
	Total låneskuld		Nästa års amort./konv.
	Stadshypotek AB	598997	1,45%
		2024-07-11	2 990 011
	Stadshypotek AB	608539	1,68%
		2028-09-01	500 000
	Stadshypotek AB	694827	1,16%
		2024-09-01	982 418
	Stadshypotek Borås	358363	5,65%
		2024-06-11	3 300 000
	Stadshypotek Borås	433925	4,80%
		2024-01-07	410 000
	Stadshypotek Borås	434565	1,67%
		2028-09-01	2 000 000
			10 182 429
			150 008
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		2 500 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		9 432 389
	Kortfristig del av långfristig skuld		7 682 429
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till		150 008
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
	Uttagna pantbrev i fastighet		11 959 000
			11 959 000
Not 12	Övriga kortfristiga skulder		
	Källskatt		18 920
	Arbetsgivaravgifter		13 545
	Övriga kortfristiga skulder		3 837
			36 301
			26 026
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader		55 474
	Övriga upplupna kostnader		128 591
	Förutbetalda hyror och avgifter		314 379
			498 444
			19 417
			145 367
			290 337
			455 121

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Stefan Sundqvist

Birgitta Danielsson

Håkan Hultgren

Inger Öjerhed

Peder Andreasson

Rosmarie Rydell

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftAnneli Gabrielsson
Av föreningen vald revisorMagnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gånghester i Borås, org.nr. 764500-2580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gånghester 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 Gånghester 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anneli Gabriellsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

PEDER ANDREASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 19:28:12



BIRGITTA DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 18:52:15



ROSMARIE RYDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 19:30:20



STEFAN SUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 17:13:50



INGER ÖJERHED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 20:12:14



HÅKAN HULTGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 19:31:06



ANNELI GABRIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 14:18:34



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 07:26:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANNELI GABRIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 14:19:08



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 07:26:38



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.