



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Laxskivlingen i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Laxskivlingen i Borås

Org nr 764500-2713

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 året 1956 och ombyggdes år 1989 på fastigheten Laxskivlingen 1. Fastighetens adress är Norra Sjöbogatan 53-55, Barnhemsgatan 25-27 och Lindormsgatan 48 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	3 st	1 rok	70,5 m <sup>2</sup>
		43 st	2 rok	2 394,5 m <sup>2</sup>
		67 st	3 rok	4 546,0 m <sup>2</sup>
		3 st	4 rok	265,5 m <sup>2</sup>
		7 st	5 rok	782,0 m <sup>2</sup>
		123 st		8 058,5 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	8 st		209,0 m <sup>2</sup>
Garage	Hyresrätt	32 st		
P-platser	Hyresrätt	64 st		
		104 st		277,0 m <sup>2</sup>
		227 st		8 267,5 m <sup>2</sup>
Totalt				

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Ombyggnationen av lokal till lägenhet blev klar för försäljning under 2023. OVK besiktning och åtgärder samt årlig besiktning av hissar. I övrigt har löpande underhåll utförts vid behov.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Under 2024 planerar styrelsen för renovering av hissar på Norra Sjöbogatan 55, Barnhemsgatan 25 och 27 samt Lindormsgatan 48. Utöver detta sker underhåll efter behov. Under 2025 skall avfallshanteringen ses över samt byte av tvättutrustning.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 2%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 2% fr.o.m. 2024-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 9 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 145 (fg år 141) medlemmar. 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 9 lägenhetsöverlåtelser gjorts.

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

**Styrelsens sammansättning har under året varit:**

Börje Klasson	ordförande
Caroline Eneman	vice ordförande
Andreas Bel	sekreterare
Mats Andersson	ledamot
Peppe Fasth	ledamot
Hossein Namvar	ledamot
Camilla Hansson	ledamot
Hilkka Redig	ledamot (avgått vid årsskiftet)
Sophie Agebratt	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Börje Klasson samt ledamöter Andreas Bel, Peppe Fasth, Camilla Hansson och Hilkka Redig.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Börje Klasson, Jörgen Gustafsson, Caroline Eneman, och Mats Andersson, två i förening.

Vicevärd har varit Jörgen Gustafsson.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Caroline Eneman med Andreas Bel som suppleant.

Valberedning har varit Jörgen Gustafsson, sammankallande och Eva Grubbström

**Flerårsöversikt**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning, tkr	6 700	6 587	6 354	6 374	6 327
Resultat efter finansiella poster, tkr	206	945	7 300	803	905
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	802	783	760	760	760
Skuldsättning per kvm	6 024				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 233				
Sparande per kvm	249				
Räntekänslighet, %	7,8				
Energikostnad per kvm	200				
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	273 785	0	8 086 441	3 933 143	945 149
Resultatdisp enl. stämma -21				945 149	-945 149
				<u>4 878 291</u>	
Reservering till yttre underhåll -22			635 000	- 635 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -22			-710 111	710 111	
Förändring under året	2 272	1 447 728			
Årets resultat					206 434
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>276 057</b>	<b>1 447 728</b>	<b>8 011 329</b>	<b>4 953 403</b>	<b>206 434</b>

**Resultatdisposition**

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	4 878 291
Avsättning till underhållsfond enligt budget	-635 000
Ianspråkt. av underhållsfond motsvarande årets kostn	710 111
Årets resultat	206 434
	<u>5 159 836</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	5 159 836
	<u>5 159 836</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 8 011 329 kr.

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

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 700 104	6 586 710
Summa rörelsens intäkter		<u>6 700 104</u>	<u>6 586 710</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-3 319 382	-2 656 803
Periodiskt underhåll		-710 111	-634 018
Övriga externa kostnader	Not 3	-57 100	-55 200
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-158 722	-153 577
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 142 933	-1 114 172
Summa rörelsens kostnader		<u>-5 388 249</u>	<u>-4 613 770</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 311 855</b>	<b>1 972 940</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62 122	9 291
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 167 544	-1 037 082
Summa finansiella poster		<u>-1 105 422</u>	<u>-1 027 791</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>206 434</b>	<b>945 149</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>206 434</b>	<b>945 149</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		206 434	945 149
Reservering till fond för yttre underhåll		-635 000	-624 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		710 111	634 018
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>281 545</b>	<b>955 167</b>

Balansräkning			2023-01-01	2022-01-01
			2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 11	Not 6	41 799 445	41 464 840
Mark			16 603 940	16 603 940
Markanläggningar		Not 7	908 597	948 105
Pågående nyanläggningar och förskott			0	2 021 255
			<u>59 311 982</u>	<u>61 038 140</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			59 312 482	61 038 640
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			455	1 523
Avräkningskonto HSB Göta			3 792 260	3 956 829
Övriga fordringar		Not 9	63 261	114 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			768 460	261 761
			<u>4 624 436</u>	<u>4 334 132</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 10	2 000 000	0
Summa omsättningstillgångar			6 624 436	4 334 132
<b>Summa tillgångar</b>			<b>65 936 918</b>	<b>65 372 772</b>

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	276 057	273 785
Upplåtelseavgifter	1 447 728	0
Fond för yttre underhåll	8 011 329	8 086 441
	9 735 114	8 360 226
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 953 403	3 933 143
Årets resultat	206 434	945 149
	5 159 836	4 878 291
Summa eget kapital	14 894 951	13 238 517
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 30 333 395	45 007 239
	30 333 395	45 007 239
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 19 473 844	5 727 008
Leverantörsskulder	413 878	497 975
Skatteskulder	14 671	18 248
Fond för inre underhåll	83 328	85 834
Övriga skulder	Not 12 39 505	7 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 683 347	790 901
	20 708 573	7 127 016
Summa skulder	51 041 968	52 134 255
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>65 936 918</b>	<b>65 372 772</b>



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	206 434	945 149
Avskrivningar	1 142 933	1 114 172
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 349 367	2 059 321
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-454 873	-161 500
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-165 279	177 300
Kassaflöde från löpande verksamhet	729 214	2 075 121
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	583 225	-2 021 255
Kassaflöde från investeringsverksamhet	583 225	-2 021 255
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-927 008	-927 008
Inbetalda insatser	1 450 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	522 992	-927 008
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 835 431</b>	<b>-873 142</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>3 956 829</b>	<b>4 829 972</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>5 792 260</b>	<b>3 956 829</b>

\*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

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

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,7
Markanläggning	3,3

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Skulder

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

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

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Inkomstskatt</b>		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 618 502 kr.		
<b>Eventualförpliktelser</b>		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
<b>Avsättningar</b>		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
<b>Not 1</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	6 407 772	6 256 452
Hyror	250 058	264 674
Övriga intäkter	73 135	94 909
Bruttoomsättning	6 730 965	6 616 035
Avgiftsbortfall	-2 000	0
Hysesbortfall	-28 861	-29 325
	<b>6 700 104</b>	<b>6 586 710</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	475 487	435 124
Reparationer	258 300	241 716
El	210 935	205 475
Uppvärmning	992 839	482 019
Vatten	452 829	421 347
Sophämtning	244 430	217 678
Kabel-TV, internet	65 773	48 680
Övriga avgifter	102 866	103 207
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	199 698	191 158
Förvaltningsarvoden	198 720	191 673
Övriga driftskostnader	117 505	118 726
	<b>3 319 382</b>	<b>2 656 803</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	14 700	13 100
Medlemsavgifter	42 400	42 100
	<b>57 100</b>	<b>55 200</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	64 812	68 316
Vicevärdsarvode	65 628	60 372
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	3 272	243
Sociala kostnader	21 010	20 646
	<b>158 722</b>	<b>153 577</b>
<b>Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 103 425	1 074 664
Markanläggningar	39 508	39 508
	<b>1 142 933</b>	<b>1 114 172</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2108	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1989	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	62 904 580	62 904 580
Årets investeringar	1 438 030	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>64 342 610</u>	<u>62 904 580</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 439 740	-20 365 076
Årets avskrivningar	-1 103 425	-1 074 664
Utgående avskrivningar	<u>-22 543 165</u>	<u>-21 439 740</u>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>41 799 445</b>	<b>41 464 840</b>
Taxeringsvärde för Laxskivlingen 1		
Byggnad - bostäder	87 000 000	87 000 000
Byggnad - lokaler	307 000	307 000
	<u>87 307 000</u>	<u>87 307 000</u>
Mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
Mark - lokaler	277 000	277 000
	<u>33 277 000</u>	<u>33 277 000</u>
Taxeringsvärde totalt	120 584 000	120 584 000
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 185 153	1 185 153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 185 153</u>	<u>1 185 153</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-237 048	-197 540
Årets avskrivningar	-39 508	-39 508
Utgående avskrivningar	<u>-276 556</u>	<u>-237 048</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>908 597</b>	<b>948 105</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	63 261	63 398
Övriga fordringar	0	50 621
	<u><b>63 261</b></u>	<u><b>114 019</b></u>

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

**Not 10 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	1 000 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-12-04	12 mån	3,50%	1 000 000
					<b>2 000 000</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	26710138	1,34%	2024-12-28	5 349 303	5 349 303
SE-Banken Bolån	26710162	0,91%	2025-02-28	5 349 303	88 336
SE-Banken Bolån	35242104	0,77%	2024-08-28	437 500	437 500
SE-Banken Bolån	42991163	2,52%	2025-03-28	3 550 972	50 000
SE-Banken Bolån	42991910	1,14%	2026-03-28	1 161 218	30 000
Stadshypotek AB	450029	2,23%	2026-09-30	5 907 000	132 000
Stadshypotek AB	473626	2,46%	2028-12-30	5 353 574	88 336
Stadshypotek AB	799563	3,96%	2027-09-30	4 800 000	100 000
Stadshypotek AB	883474	4,63%	2026-09-30	4 800 000	100 000
Swedbank Hypotek	2855541732	2,79%	2024-09-25	7 197 046	7 197 046
Swedbank Hypotek	2855541773	2,79%	2024-09-25	5 901 323	5 901 323
				49 807 239	19 473 844

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **30 333 395**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 45 172 199

Kortfristig del av långfristig skuld **19 473 844** **5 727 008**

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 927 008 kr.

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet 56 059 000 56 059 000

**Not 12 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	22 969	1 581
Arbetsgivaravgifter	15 223	513
Övriga kortfristiga skulder	1 313	4 957
	<b>39 505</b>	<b>7 051</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	5 341	5 430
Övriga upplupna kostnader	168 744	252 724
Förutbetalda hyror och avgifter	509 262	532 747
	<b>683 347</b>	<b>790 901</b>

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

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Borås

Gustav Börje Klasson

Andreas Bel

Caroline Eneman

Mats Andersson

Peppe Fasth

Hossein Namvar

Sophia Agebratt

Camilla Hansson

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Barbro Johansson  
Av föreningen vald revisorMagnus Emilsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Laxskivlingen i Borås, org.nr. 764500-2713

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Barbro Johansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**GUSTAV BÖRJE KLASSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 14:26:25



**MATS ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 09:49:18



**CAROLINE ENEMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 15:33:14



**SOPHIA AGEBRATT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 10:09:50



**ANDREAS BEL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 18:49:10



**PEPPE FASTH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 09:15:34



**HOSSEIN NAMVAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 19:12:24



**CAMILLA HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 18:53:51



**BARBRO JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:52:10



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 15:34:56



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**BARBRO JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:57:54



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 15:35:09



# 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.