



ÅRSREDOVISNING 2022

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Brotorp i Borås

Org nr 764500-2697

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01--2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Borås.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1968 på fastigheten i Guldhornet 2 och 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kransvägen 166-204 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	30 st	1 rok	1 257,0 m ²
		21 st	2 rok	1 427,0 m ²
		82 st	3 rok	6 752,0 m ²
		18 st	4 rok	1 936,0 m ²
		151 st		11 372,0 m ²
Lokaler	Hyresrätt	2 st		199,0 m ²
		21 st		213,0 m ²
		57 st		
		157 st		
		237 st		412,0 m ²
Totalt		388 st		11 762,0 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Färdigställande av byte termostatventiler och flödesventiler. Om putsning och isolering av gavel 172 samt del av 178. Byte belysning i tvättstugor mm.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under kommande år kommer följande underhållsåtgärder göras: Nya laddstolpar, OVK besiktning, dränering, värmekulvertar, målning av trapphus och garageportar.

Aktiviteter

Föreningen haft följande aktiviteter: Två arbetsdagar. Boulespel, Fika för daglediga. Spolning av isbana samt gårdsfest.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 612 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett negativt resultat så styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 8 % fr.o.m. 2023-01-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 520 000 kr. Under året har föreningen amorterat 564 000 kr, vilket ger en amorteringstakt på 47 år.

Föreningen har gjort en extra amortering på 970 000 kr.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

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

Väsentliga avtal

Avtal på teknisk och administrativ förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning.

Avtal med Telia på internet och TV.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-08. På stämman deltog 33 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 207 medlemmar (fg. år 206) 14 st medlemmar har avgått och 14 st har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Roland Andersson	ordförande
Lars Svensson	vice ordförande
Monica Pedersen	sekreterare
Karin Larsson	ledamot
Lars Appelqvist	ledamot
Camilla Larsson	ledamot
Torbjörn Holkner	ledamot
Yvonne Grön	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Roland Andersson, Monica Pedersen, Lars Svensson och Camilla Larsson.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Appelqvist, Monica Pedersen, Roland Andersson och Lars Svensson, två i förening.

Vicevärd har varit René Oliva.

Revisorer har varit Jan-Peter Ottaeus och Dior Turson, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens har utsett Roland Andersson som representanter till HSB Götas stämma.

Valberedning har varit Olle Björklund och Håkan Simonsson.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	8 467	8 869	8 165	8 017	7 832
Res. efter finansiella poster, tkr	-308	571	-564	-370	1 032
Soliditet	30%	30%	31%	50%	50%
Balansomslutning, tkr	39 538	41 162	38 297	24 597	25 560
Eget kapital, tkr	11 996	12 304	11 734	12 298	12 667
Taxeringsvärde, tkr	156 000	136 000	136 000	136 000	95 000
- varav byggnad, tkr	106 000	94 000	94 000	94 000	69 000
Underhållsfond tkr	5 972	5 958	6 122	6 630	7 313
Årsavgiftsnivå inkl förbrukn.avg för bostäder, kr/m ²	612	612	594	580	565
Långfristig bankskuld kr/m ²	2 170	2 300	2 092	873	890
Belåningsgrad,% (bankskuld/taxvärde)	16%	20%	18%	8%	11%
Räntekostnader kr/m ²	29	23	20	13	11

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	612 199	5 957 980	5 163 558	-570 592
Resultatdisp enl stämmobeslut -21			<u>-570 592</u>	570 592
			5 734 149	
Avsättn enl plan yttre underhåll -22		659 000	-659 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -22		-644 745	644 745	
Årets resultat				<u>-308 119</u>
Belopp vid årets slut	612 199	5 972 235	5 719 894	-308 119

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor	
Balanserat resultat	5 734 149
Avsättning till underhållsfond enl. underhållsplan	-659 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn.	644 745
Årets resultat	<u>-308 119</u>
	5 411 775

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>5 411 775</u>
	5 411 775

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 5 972 235 kr.

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 467 058	8 869 171
Summa rörelsens intäkter		<u>8 467 058</u>	<u>8 869 171</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-5 767 471	-5 203 648
Periodiskt underhåll		-644 745	-830 483
Övriga externa kostnader	Not 3	-66 200	-69 025
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-436 359	-453 188
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 516 050	-1 476 733
Summa rörelsens kostnader		<u>-8 430 825</u>	<u>-8 033 076</u>
Rörelseresultat		36 233	836 095
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		232	455
Räntekostnader och liknande resultatposter		-344 583	-265 958
Summa finansiella poster		<u>-344 351</u>	<u>-265 503</u>
Resultat efter finansiella poster		-308 119	570 591
Årets resultat		-308 119	570 591
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-308 119	570 591
Reservering till fond för yttre underhåll		-659 000	-666 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		644 745	830 483
Resultat efter fondförändring		-322 374	735 074

Balansräkning		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10 Not 6	34 449 364	34 755 059
Mark		643 618	643 618
Markanläggningar	Not 7	1 663 700	1 916 705
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
		<u>36 756 682</u>	<u>37 315 382</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		36 757 182	37 315 882
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		840	6 181
Avräkningskonto HSB Göta		140	30
Övriga fordringar	Not 9	17 653	13 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		534 418	500 410
		<u>553 051</u>	<u>519 995</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 227 796	3 325 996
		<u>2 227 796</u>	<u>3 325 996</u>
Summa omsättningstillgångar		2 780 848	3 845 991
Summa tillgångar		39 538 029	41 161 873

Balansräkning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	612 199	612 199
Fond för yttre underhåll	5 972 235	5 957 980
	6 584 434	6 570 179
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 719 894	5 163 558
Årets resultat	-308 119	570 591
	5 411 775	5 734 149
Summa eget kapital	11 996 210	12 304 328
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 16 716 000	18 165 000
	16 716 000	18 165 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 8 804 000	8 889 000
Leverantörsskulder	864 783	649 046
Skatteskulder	-21 689	14 455
Övriga skulder	Not 11 47 196	141 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 1 131 529	998 172
	10 825 820	10 692 545
Summa skulder	27 541 820	28 857 545
Summa eget kapital och skulder	39 538 029	41 161 873

Noter

2022-01-01
2022-12-312021-01-01
2021-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,1
Markanläggning	9,8

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 884 649 kr.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Eventualförpliktelser		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	6 948 108	6 952 176
Hyror	843 756	1 195 609
Elintäkter	470 662	479 682
Övriga intäkter	224 801	301 436
Bruttoomsättning	8 487 327	8 928 903
Hysesbortfall	-20 269	-59 732
	8 467 058	8 869 171
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	758 423	711 543
Reparationer	802 430	557 692
El	534 961	407 076
Uppvärmning	1 428 125	1 508 900
Vatten	511 717	509 718
Sophämtning	250 747	234 310
Kabel-TV, internet	486 598	490 515
Övriga avgifter	174 051	155 946
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	185 991	220 309
Förvaltningsarvoden	184 347	163 406
Övriga driftskostnader	450 080	244 233
	5 767 471	5 203 648
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	15 400	18 225
Medlemsavgifter	50 800	50 800
	66 200	69 025

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	170 000	150 750
	Revisorsarvode	21 000	15 000
	Löner och andra ersättningar	90 401	88 598
	Sociala kostnader	75 259	67 083
		<u>356 659</u>	<u>321 431</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	79 700	131 757
		<u>79 700</u>	<u>131 757</u>
	Totalt	436 359	453 188
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 263 045	1 248 094
	Markanläggningar	253 005	228 639
		<u>1 516 050</u>	<u>1 476 733</u>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2067	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1968	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	58 978 975	53 926 037
Årets investeringar	957 350	5 052 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>59 936 325</u>	<u>58 978 975</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 223 916	-22 975 822
Årets avskrivningar	-1 263 045	-1 248 094
Utgående avskrivningar	<u>-25 486 961</u>	<u>-24 223 916</u>
Utgående bokfört värde	34 449 364	34 755 059
Taxeringsvärde för Guldhornet 2 och 4		
Byggnad - bostäder	<u>106 000 000</u>	<u>94 000 000</u>
	106 000 000	94 000 000
Mark - bostäder	<u>50 000 000</u>	<u>42 000 000</u>
	50 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde totalt	156 000 000	136 000 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 591 933	2 765 683
Årets investeringar	0	-173 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 591 933</u>	<u>2 591 933</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-675 228	-446 589
Årets avskrivningar	-253 005	-228 639
Utgående avskrivningar	<u>-928 233</u>	<u>-675 228</u>
Bokfört värde	1 663 700	1 916 705
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	17 653	13 374
	<u>17 653</u>	<u>13 374</u>

Noter		2022-01-01	2021-01-01		
		2022-12-31	2021-12-31		
Not 10 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	30834305	1,06%	2025-02-14	9 715 000	200 000
SBAB	30834666	0,76%	2023-05-09	8 450 000	200 000
SBAB	32224040	4,02%	2029-07-09	1 940 000	40 000
SBAB	31166160	4,06%	2032-07-09	5 415 000	114 000
				25 520 000	554 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 716 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					22 750 000
Kortfristig del av långfristig skuld				8 804 000	8 889 000
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				27 475 000	27 475 000
Not 11 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				7 784	3 900
Arbetsgivaravgifter				2 432	1 455
Mervärdesskatt				25 498	14 413
Övriga kortfristiga skulder				11 483	122 104
				47 196	141 872
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Övriga upplupna kostnader				453 950	451 440
Förutbetalda hyror och avgifter				677 579	546 732
				1 131 529	998 172

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Camilla Larsson

Roland Andersson

Yvonne Gröhn

Karin Larsson

Lars Appelqvist

Lars Svensson

Monica Pedersen

Torbjörn Holkner

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftJan-Peter Ottaeus och Dior Tyrsón
Av föreningen vald revisorerCarina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brotorp i Borås, org.nr. 764500-2697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Brotorp i Borås för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås

Digitalt signerad av

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Petter Ottæus
Av föreningen vald revisor

Dior Tursón
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Hsb:s Brf Brotorp I Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLAND ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 20:17:15



CAMILLA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 20:14:25



LARS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 20:16:18



YVONNE GRÖHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 20:20:42



MONICA PEDERSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 20:14:34



LARS APPELQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 20:13:37



KARIN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 20:19:11



TORBJÖRN HOLKNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 20:53:33



JAN-PETER OTTAEUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 11:23:36



DIOR TURSÓN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 22:18:22



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 18:45:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Hsb:s Brf Brotorp I Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN-PETER OTTAEUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 11:22:48



DIOR TURSÓN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 22:19:00



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 18:45:54

