



# 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 Jungfrun i Borås

Org nr 764500-2846

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. Föreningens säte är i Borås

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1949 på fastigheten i Jungfrun 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Fjällgatan 1 A-C och Vindelgatan 1 A-B, 3 A-C, 5 A-B, 7 A-C och 9 A-B 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 | 18 st  | 1 rok | 688,5 m <sup>2</sup>   |
|           |             | 38 st  | 2 rok | 2 123,0 m <sup>2</sup> |
|           |             | 39 st  | 3 rok | 2 835,5 m <sup>2</sup> |
|           |             | 9 st   | 4 rok | 814,5 m <sup>2</sup>   |
|           |             | 104 st |       | 6 461,5 m <sup>2</sup> |
| Lokaler   | Bostadsrätt | 1 st   |       | 63 m <sup>2</sup>      |
| Lokaler   | Hysesrätt   | 27 st  |       | 1 527,9 m <sup>2</sup> |
| Garage    | Hysesrätt   | 17 st  |       |                        |
| P-platser | Hysesrätt   | 95 st  |       |                        |
|           |             | 140 st |       | 1 590,9 m <sup>2</sup> |
| Totalt    |             | 244 st |       | 8 052,4 m <sup>2</sup> |



## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: 8st entrépartier har bytts ut, målning av källargolv i två källare, byte av torktumlare Vindelgatan 5c. Anläggning av ny uteplats samt ombyggnation av spygatter. Förening har även investerat i 8st nya laddplatser för elbil.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under 2023 planeras för byte av plåt på kallgarage, i övrigt underhåll efter behov.

Framtida underhåll är Dränering, asfaltering, ventilation, målning samt byte av tak.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 839 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslöt att höja årsavgiften med 3% fr.o.m. 2023-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 40 748 179 kr. Under året har föreningen amorterat 649 88 kr, vilket ger en amorteringstakt på 63 år. Utöver detta löste föreningen ett lån på 1 462 640 kr.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

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

### Väsentliga avtal

Teknisk och administrativt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Serviceavtal med Borås Energi och Miljö AB med syfte att ha god kontroll på en av de största utgiftskällorna.

Kollektivavtal med Telia vilket avser TV & bredbandstjänster.

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 18 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 130 medlemmar (fg. År 131). 18 st medlemmar har utträtt ut föreningen och 17 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 14 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Daniel Odegren      | ordförande                  |
| Mustafa Muharemovic | sekreterare/vice ordförande |
| Medhi Dadaschzade   | ledamot                     |
| Erica Castilla      | ledamot                     |
| Stella Manfredsson  | ledamot                     |
| Lena Nilsson        | ledamot utsedd av HSB Göta  |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Daniel Odegren samt ledamöter Medhi Dadaschzade och Stella Manfredsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Daniel Odegren, Mustafa Muharemovic, Lena Nilsson samt extern firmatecknare Bo Odqvist två i förening.

Vicevärd har varit Bo Odqvist.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit styrelsen.

Valberedning har varit Magnus Svensson.

## Flerårsöversikt

|   | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                              | 6 776       | 6 629       | 6 638       | 6 567       | 6 055       |
| Res. efter finansiella poster, tkr                | 1 130       | 127         | 731         | -78         | 1 068       |
| Soliditet   | 25%         | 23%         | 23%         | 22%         | 23%         |
| Balansomslutning, tkr                             | 56 933      | 58 378      | 58 746      | 59 139      | 56 766      |
| Eget kapital, tkr                                 | 14 782      | 13 652      | 13 525      | 12 795      | 12 872      |
| Taxeringsvärde, tkr                               | 99 479      | 79 378      | 79 378      | 79 378      | 57 226      |
| - varav byggnad, tkr                              | 71 381      | 55 498      | 55 498      | 55 498      | 41 780      |
| Underhållsfond tkr                                | 4 458       | 3 752       | 4 124       | 4 223       | 5 068       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder,<br>kr/m <sup>2</sup> | 839         | 856         | 856         | 856         | 843         |
| Bankskuld kr/m <sup>2</sup>                       | 5 060       | 5 323       | 5 440       | 5 555       | 3 377       |
| Belåningsgrad                                     | 41%         | 54%         | 55%         | 56%         | 59%         |
| Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>                  | 71          | 97          | 92          | 118         | 97          |

**Förändringar i eget kapital**

|                                      | Insatser       | Uppl.<br>avgifter | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat   |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|------------------|------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång              | 145 879        | 4 881 386         | 3 752 056        | 4 745 832              | 126 956          |
| Resultatdisp enl.stämmobeslut -21    |                |                   |                  | 126 956                | -126 956         |
|                                      |                |                   |                  | <u>4 872 787</u>       |                  |
| Reservering till yttre underhåll -22 |                |                   | 910 000          | -910 000               |                  |
| Ianspråkt. Från yttre underhåll -22  |                |                   | -204 045         | 204 045                |                  |
| Årets resultat                       |                |                   |                  |                        | 1 129 614        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>         | <b>145 879</b> | <b>4 881 386</b>  | <b>4 458 011</b> | <b>4 166 833</b>       | <b>1 129 614</b> |

**Resultatdisposition**

Styrelsen har att ta ställning till:

|   |                  |
|---|------------------|
| Balanserat resultat   | 4 872 787        |
| Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan                  | -910 000         |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 204 045          |
| Årets resultat  | <u>1 129 614</u> |
| Till stämmans förfogande  | 5 296 447        |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | <u>5 296 447</u> |
|                     | 5 296 447        |

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 458 011 kr.

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

| <b>Resultaträkning</b>                                     |       | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>2021-12-31</b> |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning  | Not 1 | 6 776 024                        | 6 629 432                        |
| Summa rörelsens intäkter                                   |       | <u>6 776 024</u>                 | <u>6 629 432</u>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader  | Not 2 | -3 098 400                       | -2 735 251                       |
| Periodiskt underhåll                                       |       | -204 045                         | -1 275 653                       |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 3 | -49 000                          | -49 400                          |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 4 | -213 685                         | -225 662                         |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 5 | -1 510 396                       | -1 440 030                       |
| Summa rörelsens kostnader                                  |       | <u>-5 075 527</u>                | <u>-5 725 996</u>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>1 700 497</b>                 | <b>903 436</b>                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                    |       |                                  |                                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |       | 534                              | 1 704                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -571 417                         | -778 184                         |
| Summa finansiella poster                                   |       | <u>-570 883</u>                  | <u>-776 481</u>                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |       | <b>1 129 614</b>                 | <b>126 956</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>1 129 614</b>                 | <b>126 956</b>                   |
| <b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>   |       |                                  |                                  |
| Årets resultat   |       | 1 129 614                        | 126 956                          |
| Reservering till fond för yttre underhåll                  |       | -910 000                         | -904 000                         |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll                |       | 204 045                          | 1 275 653                        |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                       |       | <b>423 660</b>                   | <b>498 609</b>                   |

| <b>Balansräkning</b>                         |              | <b>2022-01-01</b>        | <b>2021-01-01</b>        |
|--|--------------|--------------------------|--------------------------|
|  |              | <b>2022-12-31</b>        | <b>2021-12-31</b>        |
| <b>Tillgångar</b>                            |              |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |              |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |              |                          |                          |
| Byggnader                                    | Not 11 Not 6 | 46 208 513               | 47 193 060               |
| Mark   |              | 6 288 300                | 6 288 300                |
| Markanläggningar                             | Not 7        | 1 229 924                | 989 686                  |
|  |              | <u>53 726 737</u>        | <u>54 471 046</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |              |                          |                          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 8        | 500                      | 500                      |
|  |              | <u>500</u>               | <u>500</u>               |
| Summa anläggningstillgångar                  |              | <u>53 727 237</u>        | <u>54 471 546</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |              |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |              |                          |                          |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |              | 13 638                   | 7 424                    |
| Avräkningskonto HSB Göta                     |              | 1 641                    | 1 641                    |
| Övriga fordringar                            | Not 9        | 63 971                   | 63 900                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |              | 243 722                  | 339 191                  |
|  |              | <u>322 972</u>           | <u>412 156</u>           |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |              |                          |                          |
| <i>Kassa och bank</i>                        |              |                          |                          |
| Kassa och bank                               | Not 10       | 2 882 475                | 3 493 877                |
|  |              | <u>2 882 475</u>         | <u>3 493 877</u>         |
| Summa omsättningstillgångar                  |              | <u>3 205 447</u>         | <u>3 906 033</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |              | <b><u>56 932 684</u></b> | <b><u>58 377 579</u></b> |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>2021-12-31</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                                  |                                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |                                  |                                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                                  |                                  |
| Medlemsinsatser                              | 145 879                          | 145 879                          |
| Upplåtelseavgifter                           | 4 881 386                        | 4 881 386                        |
| Fond för yttre underhåll                     | 4 458 011                        | 3 752 056                        |
|  | 9 485 276                        | 8 779 321                        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                                  |                                  |
| Balanserat resultat                          | 4 166 833                        | 4 745 832                        |
| Årets resultat                               | 1 129 614                        | 126 956                          |
|  | 5 296 447                        | 4 872 787                        |
| Summa eget kapital                           | 14 781 723                       | 13 652 109                       |
| <b>Skulder</b>                               |                                  |                                  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                                  |                                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 11 32 403 291                | 40 748 179                       |
|  | 32 403 291                       | 40 748 179                       |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                                  |                                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 11 8 344 888                 | 2 112 528                        |
| Leverantörsskulder                           | 405 728                          | 378 261                          |
| Skatteskulder                                | 11 442                           | 12 689                           |
| Fond för inre underhåll                      | 143 207                          | 143 207                          |
| Övriga skulder                               | Not 12 40 642                    | 52 084                           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 801 764                   | 1 278 522                        |
|  | 9 747 670                        | 3 977 291                        |
| Summa skulder                                | 42 150 961                       | 44 725 470                       |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>56 932 684</b>                | <b>58 377 579</b>                |

## 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                                     | 2,0 |
| Markanläggning                                | 6,0 |

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 1 519 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 27 485 356 kr.

| Noter   | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <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   | 5 420 928                | 5 531 508                |
| Årsavgifter, lokaler  | 41 100                   | 41 100                   |
| Hyror   | 1 023 788                | 1 018 914                |
| Elintäkter  | 9 319                    | 4 402                    |
| Övriga intäkter   | 335 652                  | 80 630                   |
| Bruttoomsättning  | 6 830 787                | 6 676 554                |
| Hysesbortfall   | -54 763                  | -47 122                  |
|   | <b>6 776 024</b>         | <b>6 629 432</b>         |
| <b>Not 2</b>  |                          |                          |
| <b>Driftskostnader</b>  |                          |                          |
| Fastighetsskötsel och lokalvård   | 320 950                  | 298 370                  |
| Reparationer  | 154 337                  | 207 158                  |
| El  | 266 881                  | 164 500                  |
| Uppvärmning   | 978 968                  | 1 021 089                |
| Vatten  | 392 160                  | 299 798                  |
| Sophämtning   | 155 824                  | 150 622                  |
| Kabel-TV, internet  | 317 727                  | 87 416                   |
| Övriga avgifter   | 98 471                   | 96 486                   |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt  | 192 766                  | 191 516                  |
| Förvaltningsarvoden   | 154 296                  | 150 893                  |
| Övriga driftskostnader  | 66 021                   | 67 403                   |
|   | <b>3 098 400</b>         | <b>2 735 251</b>         |
| <b>Not 3</b>  |                          |                          |
| <b>Övriga externa kostnader</b>   |                          |                          |
| Extern revisor - BoRevision   | 12 000                   | 12 400                   |
| Medlemsavgifter   | 37 000                   | 37 000                   |
|   | <b>49 000</b>            | <b>49 400</b>            |

| Noter   | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>                              |                          |                          |
| Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.             |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>  |                          |                          |
| Styrelsearvode  | 56 030                   | 59 268                   |
| Vicevärdsarvode   | 93 618                   | 92 575                   |
| Revisorsarvode  | 4 000                    | 4 000                    |
| Löner och andra ersättningar  | 4 932                    | 36 832                   |
| Sociala kostnader   | 30 205                   | 32 987                   |
|   | 188 785                  | 225 662                  |
| <b>Övriga anställda</b>   |                          |                          |
| Löner och ersättningar  | 24 900                   | 0                        |
|   | 24 900                   | 0                        |
| <b>Totalt</b>   | <b>213 685</b>           | <b>225 662</b>           |
| <b>Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
| <u>Avskrivningar</u>  |                          |                          |
| Byggnader   | 1 407 600                | 1 365 295                |
| Markanläggningar  | 102 796                  | 74 735                   |
|   | <b>1 510 396</b>         | <b>1 440 030</b>         |

| Noter   | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 6 Byggnader</b>                                      |                          |                          |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).  |                          |                          |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2093                     |                          |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                              | 1974                     |                          |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader            | 69 778 578               | 69 490 858               |
| Årets investeringar   | 423 053                  | 287 720                  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                    | 70 201 631               | 69 778 578               |
| <br>  |                          |                          |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                         | -22 585 518              | -21 220 223              |
| Årets avskrivningar   | -1 407 600               | -1 365 295               |
| Utgående avskrivningar                                      | -23 993 118              | -22 585 518              |
| <br>  |                          |                          |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                               | <b>46 208 513</b>        | <b>47 193 060</b>        |
| Taxeringsvärde för Jungfrun 1                               |                          |                          |
| Byggnad - bostäder  | 70 000 000               | 54 000 000               |
| Byggnad - lokaler   | 1 381 000                | 1 498 000                |
|   | 71 381 000               | 55 498 000               |
| <br>  |                          |                          |
| Mark - bostäder   | 26 000 000               | 21 400 000               |
| Mark - lokaler  | 2 098 000                | 2 480 000                |
|   | 28 098 000               | 23 880 000               |
| <br>  |                          |                          |
| Taxeringsvärde totalt                                       | 99 479 000               | 79 378 000               |
| <br>  |                          |                          |
| <b>Not 7 Markanläggningar</b>                               |                          |                          |
| Ingående anskaffningsvärde                                  | 1 365 016                | 1 365 016                |
| Årets investeringar   | 343 034                  | 0                        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                    | 1 708 050                | 1 365 016                |
| <br>  |                          |                          |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                         | -375 330                 | -300 595                 |
| Årets avskrivningar   | -102 796                 | -74 735                  |
| Utgående avskrivningar                                      | -478 126                 | -375 330                 |
| <br>  |                          |                          |
| <b>Bokfört värde</b>  | <b>1 229 924</b>         | <b>989 686</b>           |
| <br>  |                          |                          |
| <b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>         |                          |                          |
| 1 andel i HSB Göta ek.för.                                  | 500                      | 500                      |
| <br>  |                          |                          |
| <b>Not 9 Övriga fordringar</b>                              |                          |                          |
| Skattekonto   | 63 971                   | 63 900                   |
|   | <b>63 971</b>            | <b>63 900</b>            |
| <br>  |                          |                          |
| <b>Not 10 Kassa och bank</b>                                |                          |                          |
| Swedbank  | 2 882 475                | 3 493 877                |
|   | <b>2 882 475</b>         | <b>3 493 877</b>         |



| Noter  |             | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |                  |                           |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|------------------|---------------------------|
| <b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>  |             |                          |                          |                  |                           |
| Låneinstitut   | Låne nummer | Ränta                    | Konv.datum               | Total låneskuld  | Nästa års<br>amort./konv. |
| Swedbank Hypotek   | 2855770968  | 2,53%                    | 2026-11-25               | 7 109 402        | 124 000                   |
| Swedbank Hypotek   | 2951921119  | 1,63%                    | 2027-09-24               | 9 175 000        | 100 000                   |
| Swedbank Hypotek   | 2951921168  | 1,74%                    | 2029-09-25               | 9 000 000        | 0                         |
| Sparbanken Sjuhärac  | 9654519082  | 1,42%                    | 2026-03-30               | 2 054 827        | 50 120                    |
| Sparbanken Sjuhärac  | 6959521490  | 1,41%                    | 2025-12-31               | 1 500 000        | 250 000                   |
| Sparbanken Sjuhärac  | 6958855196  | 1,40%                    | 2025-09-30               | 4 213 950        | 125 768                   |
| Sparbanken Sjuhärac  | 6559324022  | 3,35%                    |                          | 7 695 000        | 7 695 000                 |
|  |             |                          |                          | 40 748 179       | 8 344 888                 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del   |             |                          |                          |                  | <b>32 403 291</b>         |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till  |             |                          |                          |                  | 37 498 739                |
| Kortfristig del av långfristig skuld   |             |                          |                          | <b>8 344 888</b> | <b>2 112 528</b>          |
| 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. |             |                          |                          |                  |                           |
| Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 649 888 kr.   |             |                          |                          |                  |                           |
| <b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>  |             |                          |                          |                  |                           |
| Uttagna pantbrev i fastighet   |             |                          |                          | 46 090 000       | 46 090 000                |
| <b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>  |             |                          |                          |                  |                           |
| Källskatt  |             |                          |                          | 23 266           | 24 683                    |
| Arbetsgivaravgifter  |             |                          |                          | 19 799           | 21 716                    |
| Mervärdesskatt   |             |                          |                          | -5 123           | -5 390                    |
| Övriga kortfristiga skulder  |             |                          |                          | 2 700            | 11 075                    |
|  |             |                          |                          | <b>40 642</b>    | <b>52 084</b>             |
| <b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>   |             |                          |                          |                  |                           |
| Upplupna räntekostnader  |             |                          |                          | 12 385           | 196 599                   |
| Övriga upplupna kostnader  |             |                          |                          | 229 333          | 552 934                   |
| Förutbetalda hyror och avgifter  |             |                          |                          | 560 046          | 528 989                   |
|  |             |                          |                          | <b>801 764</b>   | <b>1 278 522</b>          |

| Noter | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|-------|--------------------------|--------------------------|
|-------|--------------------------|--------------------------|

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Borås

Daniel Odegren

Erica Castilla

Stella Manfredsson

Lena Nilsson

Mehdi Dadashzadeh

Mustafa Muharemovic

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jungfrun i Borås, org.nr. 764500-2846

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jungfrun 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.

### 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 Brf Jungfrun 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 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

Henrik Johansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Jungfrun i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**DANIEL ODEGREN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 21:24:33



**ERICA CASTILLA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 18:58:05



**MUSTAFA MUHAREMOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 19:44:02



**MEHDI DADASHZADEH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 20:57:29



**LENA NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 15:37:10



**STELLA MANFREDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 20:02:07



**HENRIK JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 06:24:50



**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 14:25:28



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Jungfrun i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HENRIK JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 17:44:50



**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 14:26:09

