



# 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 Drotsen i Borås

Org nr 764500-2853

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret  
**2022-01-01--2022-12-31**  
 Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes året 1946 på fastigheten i Drotsen 9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Folkungagatan 5 A-B i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra, det ingår även bostadstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	12 st	3 rok	858,0 m <sup>2</sup>
		12 st		858,0 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hysesrätt	1 st		
P-platser	Hysesrätt	11 st		
		12 st		
Totalt		24 st		858,0 m <sup>2</sup>



## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder: Trädgård omgjord och altanbyggnation. Upprustning av ytskikt i källare. Upprustning av hobbyrum i källaren. Föreningslokal byggts ut och ytskikt uppgraderats. Påbörjat installation av laddstolpar.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Dränering runt fastigheten och målning fasad ena sidan.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 794 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov så styrelsen beslöt att höja I årsavgifterna med 9,8 % 2023-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 782 790 kr. Under året har föreningen amorterat 23 953 kr, vilket ger en amorteringstakt på 74 år. 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

Administrativt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Tekniskt avtal med Riksbyggen t.o.m. december och gått över till Ruta 7 h.

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 7 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 18 medlemmar (18 st föregående år). 5 st medlem har utträtt från föreningen och 5 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 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

**Styrelsens sammansättning har under året varit.**

Eva-Lena Svantesson	ordförande
Mehrdad Badeie	vice ordförande
Helena Mattila	sekreterare
Lena Dahl	ledamot
Anders Holmgren	ledamot
Filip Nyberg	ledamot
Git Sjöstrand	utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Mehrdad Badeie, Helena Mattila och Anders Holmgren.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Eva-Lena Svantesson, Mehrdad Badeie, Lena Dahl, Helena Mattila, två i förening.

Revisor har varit Johan Jinnedal med Ilma Cripjanin som suppleant, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärd har varit Lena Dahl.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Lena Dahl.

Valberedning har varit Lena Dahl.

**Flerårsöversikt**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning, tkr	746	712	710	691	672
Resultat efter finansiella poster, tkr	-301	-29	-179	62	109
Soliditet, %	49%	52%	52%	49%	49%
Balansomslutning, tkr	3 855	4 186	4 227	4 819	4 775
Eget kapital, tkr	1 873	2 174	2 204	2 383	2 321
Taxeringsvärde, tkr	13 191	11 391	11 391	11 391	8 231
- varav byggnad, tkr	8 400	6 600	6 600	6 600	5 400
Underhållsfond tkr	327	458	412	570	402
Årsavgiftsnivå inkl förbrukn.avg för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	834	794	794	777	760
Långfristig bankskuld kr/m <sup>2</sup>	2 078	2 106	2 132	2 641	2 669
Belåningsgrad, %	14%	16%	16%	20%	28%
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	44	37	42	50	45

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 255	0	457 849	251 621	29 581
Resultatdisp enl stämmobeslut -21				-29 581	-29 581
				222 040	
Föränd. Uppskrivningsfond				26 760	
Reservering till yttre underhåll -22			233 000	-233 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -22			-363 366	363 366	
Årets resultat					-300 641
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>15 255</b>	<b>0</b>	<b>327 483</b>	<b>379 166</b>	<b>-300 641</b>

	Uppskrivnings- fond
Belopp vid årets ingång	1 478 880
Årets avskrivning överf. till balans. res.	-26 760
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 452 120</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	222 040
Förändring uppskrivningsfond	26 760
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-233 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	363 366
Årets resultat	-300 641
	<u>78 525</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>78 525</u>
	78 525

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 327 483 kr.

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	746 346	712 005
Summa rörelsens intäkter		746 346	712 005
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-468 542	-456 535
Periodiskt underhåll		-363 366	-88 285
Övriga externa kostnader	Not 3	-18 300	-17 850
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-53 182	-41 909
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-105 963	-105 792
Summa rörelsens kostnader		-1 009 353	-710 371
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-263 007</b>	<b>1 634</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		472	559
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 106	-31 774
Summa finansiella poster		-37 634	-31 215
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-300 641</b>	<b>-29 581</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-300 641</b>	<b>-29 581</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		-300 641	-29 581
Reservering till fond för yttre underhåll		-233 000	-134 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		363 366	88 285
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-170 275</b>	<b>-75 296</b>

<b>Balansräkning</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	2 899 186	2 996 844
Mark		483 800	483 800
Markanläggningar	Not 7	116 268	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	120 626	0
		<u>3 619 880</u>	<u>3 480 644</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		3 620 380	3 481 144
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	9 438
Avräkningskonto HSB Göta		185 828	634 897
Övriga fordringar	Not 10	24 506	24 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 688	35 812
		<u>235 022</u>	<u>704 628</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Summa omsättningstillgångar		235 022	704 628
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 855 402</b>	<b>4 185 772</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 255	15 255
Uppskrivningsfond	1 452 120	1 478 880
Fond för yttre underhåll	327 483	457 849
	<u>1 794 858</u>	<u>1 951 984</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	379 166	251 620
Årets resultat	-300 641	-29 581
	<u>78 525</u>	<u>222 040</u>
Summa eget kapital	1 873 383	2 174 024
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>0</u>	<u>138 832</u>
	0	138 832
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 1 782 790	1 667 911
Leverantörsskulder	62 058	58 299
Skatteskulder	1 764	1 492
Fond för inre underhåll	3 492	3 492
Övriga skulder	Not 12 22 397	26 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>109 518</u>	<u>114 800</u>
	1 982 019	1 872 916
Summa skulder	1 982 019	2 011 748
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 855 402</b>	<b>4 185 772</b>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 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	1,9
Markanläggning	6,7

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Skulder

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

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

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8 874 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.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 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 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	715 824	681 768
Hyror	26 900	25 600
Övriga intäkter	8 022	6 987
Bruttoomsättning	750 746	714 355
Hysesbortfall	-4 400	-2 350
	<b>746 346</b>	<b>712 005</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	49 106	56 429
Reparationer	56 052	40 094
El	38 198	19 338
Uppvärmning	148 338	162 173
Vatten	44 286	54 125
Sophämtning	19 740	18 964
Kabel-TV, internet	11 726	11 396
Övriga avgifter	17 459	17 287
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	18 178	17 508
Förvaltningsarvoden	44 616	44 569
Övriga driftskostnader	20 843	14 651
	<b>468 542</b>	<b>456 535</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	9 200	8 750
Medlemsavgifter	9 100	9 100
	<b>18 300</b>	<b>17 850</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	40 467	25 350
Vicevärdarvode	0	7 000
Revisorsarvode	0	700
Sociala kostnader	12 715	8 859
	53 182	41 909
<b>Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	70 898	105 792
uppskrivningar byggnader	26 760	26 760
Markanläggningar	8 305	0
	<b>105 963</b>	<b>132 552</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2065	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1946	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	3 611 795	3 611 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 611 795	3 611 795
Ingående uppskrivningar	1 338 000	1 338 000
Utgående uppskrivningar	1 338 000	1 338 000
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-321 120	-294 360
Årets avskrivningar	-26 760	-26 760
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	-347 880	-321 120
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 631 831	-1 552 799
Årets avskrivningar	-70 898	-79 032
Utgående avskrivningar	-1 702 729	-1 631 831
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>2 899 186</b>	<b>2 996 844</b>
Taxeringsvärde för Drotsen 9		
Byggnad - bostäder	8 400 000	6 600 000
	8 400 000	6 600 000
Mark - bostäder	4 791 000	4 791 000
	4 791 000	4 791 000
Taxeringsvärde totalt	13 191 000	11 391 000
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Årets investeringar	124 573	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 573	0
Årets avskrivningar	-8 305	0
Utgående avskrivningar	-8 305	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>116 268</b>	<b>0</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investering	120 626	0
Utgående anskaffningsvärde	120 626	0
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	24 506	24 481
	24 506	24 481

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
SBAB	14921400	3,48%	2023-10-11	183 503	5 411	
SBAB	21499617	1,72%	2023-08-15	1 460 457	16 057	
SBAB	21789186	1,74%	2023-01-10	138 830	4 465	
				1 782 790	25 933	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>0</b>	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 653 125	
Kortfristig del av långfristig skuld					<b>1 782 790</b>	<b>1 667 911</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.						
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>						
Uttaga pantbrev i fastighet				3 369 000	3 369 000	
<b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>						
Källskatt				10 940	9 915	
Arbetsgivaravgifter				11 457	8 859	
Övriga kortfristiga skulder				0	8 148	
				<b>22 397</b>	<b>26 922</b>	
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader				2 625	2 432	
Övriga upplupna kostnader				38 413	40 154	
Förutbetalda hyror och avgifter				68 480	72 214	
				<b>109 518</b>	<b>114 800</b>	



**Noter****2022-12-31****2021-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Borås / 2023

Eva-Lena Svantesson

Filip Nyberg

Git Sjöstrand

Helena Mattila

Mehrddad Badeie

Lena Dahl

Anders Holmgren

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Johan Jinnedal  
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Drotsen i Borås, org.nr. 764500-2853

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Drotsen 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Drotsen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Jinnedal  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**EVA-LENA SVANTESSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-02-13 kl. 17:54:38



**HELENA MATTILA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-15 kl. 18:27:11



**MEHRDAD BADEIE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-13 kl. 18:13:01



**GIT SJÖSTRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 08:25:19



**LENA DAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-13 kl. 19:24:16



**FILIP NYBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-13 kl. 19:14:46



**JOHAN JINNEDAL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 09:21:54



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 12:18:06



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**JOHAN JINNEDAL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 09:26:43



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 12:18:15

