



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Vår Bostad i Borås

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Vår Bostad i Borås

Org nr 764500–2820

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31
Årsredovisningen upprättas i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

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 1935 på fastigheten i Stenbocken 1, Stenbocken 2 och Stenbocken 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Döbelnsgatan 5–9 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	25	st	1	rok	910,5	m ²
		12	st	2	rok	604,5	m ²
		3	st	3	rok	197,0	m ²
		40	st			1 712,0	m ²
Lokaler	Hyresrätt	4	st			178,0	m ²
		15	st				
		19	st			178,0	m ²
P-platser	Hyresrätt						
Totalt		59	st			1 890,0	m ²



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärd:

- laddstolpar
- Ovk-besiktning

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.
Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Balkonger

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 6%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 7% fr o m 2025-01-01

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 54 (53) medlemmar varav 54 (53) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 4 (2) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Therese Nilsson	ordförande
Ludvig Johansson	sekreterare
Nilda Rolon Romero	ledamot
Louise Berlin	ledamot
Margareta Josefsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är, Ludvig Johansson och Therese Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Therese Nilsson, Margareta Josefsson och Ludvig Johansson, två i förening.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har utsetts av styrelsen.

Valberedning har varit Pernilla Madueno.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 593	1 578	1 506	1 452	1 440
Resultat efter finansiella poster, tkr	86	215	160	198	285
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	863	814	798	783	783
Skuldsättning per kvm	637	725			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	703	725			
Sparande per kvm	145	219			
Räntekänslighet, %	0,8	0,9			
Energikostnad per kvm	250	251			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	93	88			

*) Nytt beräkningsätt fr o m år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	59 735	1 535 337	540 445	214 910
Resultatdisp enl stämmobeslut -23			214 910	-214 910
			755 355	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24		202 000	-202 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24		-77 828	77 828	
Årets resultat				99 253
Belopp vid årets slut	59 735	1 659 508	631 184	99 253

Resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer budget.

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	755 355
Avsättning till underhållsfond enligt budget	-202 000
Ianspråkt. av underhållsfond motsvarande årets kostn	77 828
Årets resultat	99 253
	<u>730 436</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>730 436</u>
	730 436

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 659 508 kr.

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

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 592 611	1 547 797
Summa rörelsens intäkter		1 592 611	1 547 797
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 216 329	-1 126 845
Periodiskt underhåll		-77 829	-16 887
Övriga externa kostnader	Not 3	-32 200	-30 500
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-72 314	-77 884
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-96 905	-83 984
Summa rörelsens kostnader		-1 495 577	-1 336 100
Rörelseresultat		97 034	211 697
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 300	17 703
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 081	-14 489
Summa finansiella poster		2 219	3 214
Resultat efter finansiella poster		99 253	214 910
Årets resultat		99 253	214 910
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		99 253	214 910
Reservering till fond för yttre underhåll		-202 000	-192 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		77 829	16 887
Resultat efter fondförändring		-24 919	39 797

			2024-01-01	2023-01-01
Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 10	Not 6	2 080 197	2 177 102
Mark			39 194	39 194
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 7	132 275	0
			2 251 666	2 216 296
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			500	500
Summa anläggningstillgångar			2 252 166	2 216 796
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			-3 128	-3 128
Avräkningskonto HSB Göta			1 609 093	1 598 515
Övriga fordringar		Not 9	51 686	47 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			134 166	103 853
			1 791 817	1 747 075
Kortfristiga placeringar				
Summa omsättningstillgångar			1 791 817	1 747 075
Summa tillgångar			4 043 983	3 963 871

	2024-01-01	2023-01-01
Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	59 735	59 735
Fond för yttre underhåll	1 659 508	1 535 337
	<u>1 719 243</u>	<u>1 595 072</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	631 184	540 445
Årets resultat	99 253	214 910
	<u>730 436</u>	<u>755 355</u>
Summa eget kapital	2 449 679	2 350 427
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 1 199 794	1 240 344
Leverantörsskulder	174 593	166 790
Skatteskulder	4 488	2 848
Fond för inre underhåll	16 274	35 820
Övriga skulder	Not 11 244	644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 <u>198 910</u>	<u>166 998</u>
	1 594 303	1 613 444
Summa skulder	1 594 303	1 613 444
Summa eget kapital och skulder	4 043 983	3 963 871

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	99 253	214 910
Avskrivningar	96 905	83 984
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	196 158	298 894
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 164	-19 083
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	21 409	-45 748
Kassaflöde från löpande verksamhet	183 404	234 063
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	-132 275	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-132 275	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-40 550	-40 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-40 550	-40 200
Årets kassaflöde	10 579	193 863
Likvida medel vid årets början *)	1 598 515	1 404 652
Likvida medel vid årets slut *)	1 609 093	1 598 515

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

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Redovisnings- och värderingsprinciper		
Allmänna upplysningar		
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).		
Intäktsredovisning		
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).		
Materiella anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.		
Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.		
Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.		
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.		
Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:		%
Byggnader		1,4
Markanläggning		10,0
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 1 630 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 896 171 kr.		

Noter	2024-01-01	2023-01-01	
	2024-12-31	2023-12-31	
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	1 477 956	1 394 292
	Hyror	27 300	26 650
	Övriga intäkter	87 355	128 055
	Bruttoomsättning	1 592 611	1 548 997
	Hysesbortfall	0	-1 200
		1 592 611	1 547 797
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	202 059	196 522
	Reparationer	118 835	80 043
	El	50 626	43 986
	Uppvärmning	331 283	310 164
	Vatten	90 667	76 217
	Sophämtning	85 500	99 934
	Kabel-TV, internet	65 492	65 454
	Övriga avgifter	24 778	23 006
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	66 880	65 240
	Förvaltningsarvoden	112 839	99 246
	Övriga driftskostnader	67 371	67 033
		1 216 329	1 126 845

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Noter			
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	14 700	13 000
	Medlemsavgifter	17 500	17 500
		32 200	30 500
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	42 400	42 400
	Revisorsarvode	6 000	6 000
	Löner och andra ersättningar	6 400	12 800
	Sociala kostnader	16 514	16 684
		71 314	77 884
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	1 000	0
		1 000	0
	Totalt	72 314	77 884
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	96 905	83 984
		96 905	83 984

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2059	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1940	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	5 949 254	5 949 254
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 949 254	5 949 254
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 772 152	-3 688 168
Årets avskrivningar	-96 905	-83 984
Utgående avskrivningar	-3 869 057	-3 772 152
Utgående bokfört värde	2 080 197	2 177 102
Taxeringsvärde för Stenbocken 1-3		
Byggnad - bostäder	17 400 000	17 400 000
Byggnad - lokaler	106 000	106 000
	17 506 000	17 506 000
Mark - bostäder	9 800 000	9 800 000
Mark - lokaler	62 000	62 000
	9 862 000	9 862 000
Taxeringsvärde totalt	27 368 000	27 368 000
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investering	132 275	0
Utgående anskaffningsvärde	132 275	0
Pågående nyanläggning avser laddstolpar, inväntar bidrag från Naturvårdsverket.		
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31			
Not 9	Övriga fordringar					
	Skattekonto	51 686	47 835			
		51 686	47 835			
Not 10	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort
	SEB	38925008	4,29%	2025-11-28	1 203 494	40 200
					1 203 494	40 200
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 163 294
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 002 494
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 199 794	1 240 344
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till				40 200	
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Uttagna pantbrev i fastighet				4 579 500	4 579 500
Not 11	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				0	-1
	Övriga kortfristiga skulder				244	644
					244	644
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				74	76
	Övriga upplupna kostnader				83 108	77 782
	Förutbetalda hyror och avgifter				115 728	89 140
					198 910	166 990

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Therese Nilsson

Louise Berlin

Ludvig Johansson

Margareta Josefsson

Nilda Rolon Romero

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anneli Gabrielsson
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vår Bostad i Borås, org.nr. 764500-2820

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vår Bostad i Borås för räkenskapsåret 2024. 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vår Bostad i Borås för räkenskapsåret 2024 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anneli Gabrielsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Vår Bostad i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THERESE NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 12:16:57



LUDVIG JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 12:33:39



MARGARETA JOSEFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 10:25:22



NILDA ROLON ROMERO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 20:40:18



LOUISE BERLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 14:19:48



ANNELI GABRIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 13:04:00



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 16:24:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Vår Bostad i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNELI GABRIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 13:05:01



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 16:25:01



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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