



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Laxhusen 1 i Varberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Laxhusen 1 i Varberg

Org.nr 769616-4545

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01--2024-12-31,
föreningens 16:e verksamhetsår.
Årsredovisningen är upprättad 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 Varberg.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 2008 på fastigheten Laxen 29 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheterna finns 2 st bostadshus med 3 uppgångar på adresserna Birger Svenssons väg 29 A och 29 B samt Göteborgsvägen 2 i Varberg.

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	1 st	1 rok	37 m ²
		4 st	2 rok	226 m ²
		8 st	3 rok	720 m ²
		7 st	4 rok	765 m ²
		2 st	5 rok	212 m ²
		22 st		1 960 m ²
Garage MC-plats Totalt	Hyresrätt	18 st		
		1 st		
		41 st		1 960 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under de senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Renovering av Penthouse har genomförts
- Diverse plåtarbeten
- Renovering tätskick vid terrasser övre plan B-huset
- Uppförande av brandvägg mellan penthouselägenheter i A-huset
- Installation av 18 laddplatser i garaget.
- Porttelefoner
- Byte av föreningens nödbelysningsskyltar
- Byte av golvgaller vid garagenedfart
- Byte av belysning i trapphus
- Bytt plåthuv (ventilationshuv) ovanför soprummet

Underhåll

Under året har föreningen genomfört underhållsåtgärder och reparationer i normal omfattning.

- Rengöring på innergård av plattor, nedre del av fasader och murar till planteringar

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som styrelsen uppdaterar årligen.

Underhållskostnaderna för de närmsta 10 åren har beräknats till 3 240 000 kr.

Det kommande året planerar styrelsen för följande underhåll:

- Kontroll och ev byta av trall på översta våning Hus A
- Kontroll och byte av papp på översta våning Hus A

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2024-04-17.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 10% 2024-01-01.

Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 har man beslutat att höja med 10% från och med 2025-01-01. Även vattenavgiften höjdes med 50kr/mån.

Utöver detta tillkommer avgift för vattenförbrukning.

Upplysning förlust

Föreningen har ett negativt resultat. En faktor som har påverkat årets resultat är de ökade räntekostnaderna.

För att vända den ansamlade förlusten över tiden har föreningen höjt årsavgiften med 10% 2024 samt 2025. Detta för att klara åtaganden som räntor, amorteringar samt underhåll av föreningens byggnad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 450 000 kr. Under året har föreningen amorterat 300 000 kr.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, HSB
- Fastighetsförsäkring, LF
- Internet, Varbergs energi och Mediateknik
- Värmeservice
- RC Hisservice
- El, GodEl
- El-laddning, Charge Nord
- Donalds El
-

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 14 medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 33 st medlemmar. Under året har medlemsantalet minskat med en medlem. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 32 st medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Magnus Palmqvist	ledamot, ordförande
Jan-Åke Eriksson	ledamot, vice ordförande
Axel Wall	ledamot
Oilim Palmqvist	ledamot
Ove Johansson	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Axel Wall och Magnus Palmqvist.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Magnus Palmqvist, Oilim Palmqvist, Axel Wall och Jan-Åke Eriksson, två i förening.

Vicevärdar har varit HSB-kontoret i Varberg.

Revisor har varit Kim Walliander, med Emma Walliander som suppleant valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter på HSB Götas distriktsstämma har varit Magnus Palmqvist, med Jan-Åke Eriksson som suppleant.

Valberedning har varit Göran Emanuelsson, sammankallande, och Lena Hjers.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettomsättn, tkr	1 686	1 632	1 526	1 533	1 518
Resultat efter finansiella poster, tkr	-469	-339	-267	-188	26
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	795	757	720		
Skuldsättning kr/kvm	9 923	10 077	10 230		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 923	10 007	10 230		
Sparande per kvm	179	290	279		
Räntekänslighet, %	12,5	13,3	14,2		
Energikostnad per kvm	90	85	106		
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	92	91	92		

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 543 125	0	1 113 700	-2 542 718	-339 109
Avsättning underhåll -24			389 000	-389 000	
Ianspråk underhåll -24			-74 623	74 623	
Överföring till balanserat resultat				-339 109	339 109
Årets resultat					-469 347
Belopp vid årets slut	32 543 125	0	1 428 077	-3 196 204	-469 347

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-3 196 204
Årets resultat	<u>-469 347</u>
Till stämmans förfogande	-3 665 551

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-3 665 551
	<u>-3 665 551</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 428 077 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	1 686 721	1 632 324
Summa rörelsens intäkter		1 686 721	1 632 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-691 145	-629 451
Periodiskt underhåll		-74 623	-160 298
Övriga externa kostnader	Not 3	-25 350	-23 100
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-74 316	-65 666
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-746 399	-746 399
Summa rörelsens kostnader		-1 611 833	-1 624 914
Rörelseresultat		74 888	7 410
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 507	3 708
Räntekostnader och liknande resultatposter		-550 742	-350 227
Summa finansiella poster		-544 235	-346 519
Resultat efter finansiella poster		-469 347	-339 109
Årets resultat		-469 347	-339 109
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-469 347	-339 109
Reservering till fond för yttre underhåll		-389 000	-391 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		74 623	160 298
Resultat efter fondförändring		-783 724	-569 811

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 11	Not 6	32 815 028	33 539 976
Mark			16 652 028	16 652 028
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	146 559	168 010
			<u>49 613 615</u>	<u>50 360 014</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>49 614 115</u>	<u>50 360 514</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avräkningskonto HSB Göta			454 975	468 116
Övriga fordringar		Not 9	23 154	29 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	84 313	63 755
			<u>562 442</u>	<u>561 133</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Summa omsättningstillgångar			<u>562 442</u>	<u>561 133</u>
Summa tillgångar			<u>50 176 557</u>	<u>50 921 647</u>

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 543 125	32 543 125
Fond för yttre underhåll		1 428 077	1 113 700
		<u>33 971 202</u>	<u>33 656 825</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 196 204	-2 542 718
Årets resultat		-469 347	-339 109
		<u>-3 665 551</u>	<u>-2 881 827</u>
Summa eget kapital		<u>30 305 652</u>	<u>30 774 999</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	4 800 000	11 000 000
		<u>4 800 000</u>	<u>11 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	14 650 000	8 750 000
Leverantörsskulder		82 251	92 771
Skatteskulder		71 678	69 473
Övriga skulder	Not 12	3 395	15 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	263 581	219 101
		<u>15 070 905</u>	<u>9 146 648</u>
Summa skulder		<u>19 870 905</u>	<u>20 146 648</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>50 176 557</u>	<u>50 921 647</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-469 347	-339 109
Avskrivningar	746 399	746 399
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	277 052	407 290
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 450	-26 690
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	24 257	49 290
Kassaflöde från löpande verksamhet	286 858	429 891
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	-13 142	129 891
Likvida medel vid årets början *)	468 116	338 225
Likvida medel vid årets slut *)	454 975	468 116

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

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	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	1,5
Ombyggnader	4,0
Inventarier	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.

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 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	1 495 332	1 424 136
	Hyror	111 000	95 000
	Elintäkter	7 184	11 903
	Vattenintäkter	63 039	58 974
	Övriga intäkter	10 166	42 311
		1 686 721	1 632 324
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	228 808	168 379
	Reparationer	56 334	51 282
	El	96 081	97 445
	Vatten	81 191	69 274
	Sophämtning	67 431	60 227
	Övriga avgifter	21 755	21 381
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	35 860	34 958
	Förvaltningsarvoden	77 691	75 549
	Övriga driftskostnader	25 992	50 956
		691 145	629 451
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	13 250	11 000
	Medlemsavgifter	12 100	12 100
		25 350	23 100
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	57 800	51 125
	Revisorsarvode	1 000	1 000
	Sociala kostnader	15 516	13 541
		74 316	65 666
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	724 948	724 948
	Inventarier	21 451	21 451
		746 399	746 399

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2127	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2008	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 054 273	41 054 273
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 054 273	41 054 273
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 514 297	-6 789 349
Årets avskrivningar	-724 948	-724 948
Utgående avskrivningar	-8 239 245	-7 514 297
Utgående bokfört värde	32 815 028	33 539 976
Taxeringsvärde för Laxen 29		
Byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
	33 000 000	33 000 000
Mark - bostäder	9 200 000	9 200 000
	9 200 000	9 200 000
Taxeringsvärde totalt	42 200 000	42 200 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	214 513	214 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 513	214 513
Ingående avskrivningar	-46 503	-25 051
Årets avskrivningar	-21 451	-21 451
Utgående avskrivningar	-67 954	-46 503
Bokfört värde	146 559	168 010
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	23 154	29 262
	23 154	29 262
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 313	63 755
	84 313	63 755

Noter					2024-12-31	2023-12-31	
Not 11 Skulder till kreditinstitut							
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
	Swedbank Hypotek	2852552625	1,37%	2025-01-24	6 000 000	6 000 000	
	Varbergs Sparbank	9655119627	3,29%	2025-04-30	8 450 000	8 450 000	
	Varbergs Sparbank	9754131697	3,91%	2028-04-30	5 000 000	200 000	
					19 450 000	14 650 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 800 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 950 000	
	Kortfristig del av långfristig skuld					14 650 000	8 750 000
	Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amortering.						
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 300 000 kr						
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
	Uttagna pantbrev i fastighet					36 000 000	36 000 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder							
	Mervärdesskatt					595	3 704
	Övriga kortfristiga skulder					2 800	11 599
						3 395	15 303
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter							
	Upplupna räntekostnader					91 212	56 729
	Övriga upplupna kostnader					34 607	24 506
	Förutbetalda hyror och avgifter					137 762	137 866
						263 581	219 101

Noter**2024-12-31****2023-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Varberg

Axel Wall

Jan-Åke Ericsson

Magnus Palmqvist

Ölilim Palmqvist

Ove Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftKim Walliander
Av föreningen vald revisorMagnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Laxhusen 1 i Varberg, org.nr. 769616-4545

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Laxhusen 1 i Varberg 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. 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 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 Laxhusen 1 i Varberg 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.

Varberg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kim Walliander
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Laxhusen 1 i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS PALMQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:52:01



OI LIM PALMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:54:51



OVE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:07:25



AXEL WALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 02:41:04



JAN-ÅKE ERICSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:08:17



KIM WALLIANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 17:32:45



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 19:09:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Laxhusen 1 i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KIM WALLIANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 17:34:02



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 19:09:16



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 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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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.