



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Sofieberg i Halmstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Sofieberg i Halmstad

Org nr 769623-5295

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01--2024-12-31

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 Halmstad.

Föreningens fastigheter Medaljen 24 i Halmstad bebyggdes 2011, med inflyttning under juni 2012. Fastigheten innehas med äganderätt.

På fastigheterna finns 8 st bostadshus med adresserna:
Frökentorpsvägen 39-49 (A1-A6), 51-61 (B1-B6), 63-73 (C1-C6), 75-85 (D1-D6), 27-36 (E1-E6),
16-26 (F1-F6), 28-38 (G1-G6), 40-50 (H1-H6).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	16 st	2 rok	832 m ²
	16 st	3 rok	1104 m ²
	16 st	4 rok	1296 m ²
Totalt	48 st		3232 m ²

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande underhåll:

- Bytt ut samtliga låscylindrar till kodlås.
- Upprättat en underhållsplan
- OVK besiktning, 2021
- Radonmätning, 2021
- Rengöring av luftfilter, 2021
- Målning av gräddvita husen F, G, H och D med förråd och soprum, 2022
- Laddstolpar, 2022

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Reparationer har under året utförts i normal omfattning. Under året har föreningen genomfört följande underhåll:

- OVK med reparationer av upptäckta fel
- Energideklaration
- Tätning runt avloppsrör i samtliga kök (garantiarbete)

Under de närmsta åren planerar föreningen för följande underhåll:

- Samtliga entrédörrsbleck skall bytas ut
- Oljning av trädäck, både vid entréer och uteplatser/balkonger

Inspektion av vindar samt fuktmätning av gjord på samtliga 8 hus.

I budgeten för 2025 har avsatts 932 000 kr till framtida underhåll. Föreningen uppdaterar i samband med fastighetsbesiktning årligen underhållsplanen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 14 % 2024-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 18% fr o m 2025-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 751 923 kr. Under året har föreningen amorterat 305 252 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Förklaring av förlust

Föreningen gör i år ett minusresultat på grund av omsatt lån till högre ränta. Föreningen gör de höjningar av årsavgiften som krävs.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Underhållsplan, HSB
- Fastighetsförsäkring LF
- Internet, Telia
- Serviceavtal hjärtstartare och handbrandsläckare, Presto
- Trygghetsavtal fjärrvärme och vatten, HEM
- Totalentreprenör laddboxar, HEM (underentreprenör Chargenode)
- Parkeringsvakt, Aimo Park
- Vinteravtal halkbekämpning, Gerhards GD Design
- Sommaravtal träd och häckklippning, PD Trädgårdstjänst

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman närvarade 29 medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 58 medlemmar och vid årets slut 60 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett (föregående år 3 st).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Åsa Krusebrant	ledamot, ordförande
Madeleine Nemstrand	ledamot, vice ordförande
Cecilia Dahlström	ledamot, sekreterare
Pontus Lindstedt	ledamot
Robert Holmberg	ledamot
Anna Brånalt	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Madeleine Nemstrand och Pontus Lindstedt.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Åsa Krusebrant, Cecilia Dahlström, Pontus Lindstedt och Robert Holmberg, två i förening.

Vicevärd har varit Leonard Udriste.

Revisor har varit Åsa Robertsson, samt en revisor från BoRevision Sverige AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Åsa Krusenbrant.

Valberedning har varit Gun-Britt Nanfeldt, sammankallande och Susanne Sundström.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 847	2 552	2 401	2 394	2 391
Res. efter finansiella poster, tkr	-138	-1 431	-1 060	106	179
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	836	733	*	*	*
Skuldsättning per kvm	7 040	7 134	*	*	*
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 040	7 134	*	*	*
Sparande per kvm	280	310	*	*	*
Räntekänslighet	8,4	9,7	*	*	*
Energikostnad per kvm	127	118	*	*	*
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	93	*	*	*

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 000 000	0	399 552	-1 358 810	-1 430 922
Resultatdisposition				-1 430 922	1 430 922
Avsättning underhållsfond			924 000	-924 000	
Lyft underhållsfond			-185 401	185 401	
Årets resultat					-138 171
Belopp vid årets slut	45 000 000	0	1 138 151	-3 528 331	-138 171

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 528 331
Årets resultat	-138 171
	<u>-3 666 502</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-3 666 502
	<u>-3 666 502</u>

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 847 179	2 552 353
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 847 179	2 552 353
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-968 273	-848 907
Underhåll enligt plan	Not 4	-185 401	-1 574 807
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 171	-102 921
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-137 006	-127 213
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-859 080	-859 080
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 255 932	-3 512 929
RÖRELSERESULTAT		591 248	-960 575
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 862	36 502
Räntekostnader och liknande resultatposter		-754 281	-506 849
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-729 419	-470 347
ÅRETS RESULTAT		-138 171	-1 430 922

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	-138 171	-1 430 922
Reservering till fond för yttre underhåll	-924 000	-954 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	185 401	1 574 807
Överföring till balanserat resultat	-876 770	-810 115

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	63 616 063	64 450 330
Inventarier och installationer	Not 9	173 686	198 499
Summa materiella anläggningstillgångar		63 789 749	64 648 829
Summa anläggningstillgångar		63 789 749	64 648 829
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 143	-1
Avräkningskonto HSB		1 224 215	605 429
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	12 925	12 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	91 814	64 005
Summa kortfristiga fordringar		1 335 098	682 101
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	732 958
Summa kortfristiga placeringar		500 000	732 958
Kassa och bank			
Bank	Not 13	20 152	20 987
Summa kassa och bank		20 152	20 987
Summa omsättningstillgångar		1 855 250	1 436 046
SUMMA TILLGÅNGAR		65 644 999	66 084 875

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	45 000 000	45 000 000
Fond för yttre underhåll	1 138 151	399 552
<i>Summa bundet eget kapital</i>	46 138 151	45 399 552
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 528 331	-1 358 810
Årets resultat	-138 171	-1 430 922
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-3 666 502	-2 789 732
Summa eget kapital	42 471 648	42 609 819
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 17 495 000	16 576 923
<i>Summa långfristiga skulder</i>	17 495 000	16 576 923
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 256 923	6 480 252
Leverantörsskulder	36 298	82 348
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 12 292	3 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 372 838	332 127
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	5 678 351	6 898 133
Summa skulder	23 173 351	23 475 056
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	65 644 999	66 084 875

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-138 172	-1 430 922
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	859 080	859 080
	720 909	-571 842
 <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 210	-15 137
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	4 691	26 906
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	691 389	-560 073
 FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-305 252	-311 502
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-305 252	-311 502
 ÅRETS KASSAFLÖDE	386 137	-871 575
 Likvida medel vid årets början	1 359 374	2 230 949
Likvida medel vid årets slut	1 744 367	1 359 374

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	1,40%
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10%

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar ingen fastighetsavgift/fastighetsskatt då värdeåret för byggnaden är 2012. Föreningen har heller inga lokaler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 701 440	2 369 664
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	131 904	131 904
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 912	0
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	10 603	3 896
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 320	46 889
	2 847 179	2 552 353
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-69 725	-12 937
El	-27 816	-31 191
Uppvärmning	-269 673	-262 416
Vatten	-113 640	-87 119
Renhållning	-99 237	-100 366
TV, bredband, iptelefoni	-141 030	-142 900
Förvaltningskostnader	-139 048	-134 884
Försäkringar	-50 554	-43 153
Övriga driftskostnader	-57 549	-33 941
	-968 273	-848 907
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-185 401	-1 574 807
	-185 401	-1 574 807
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 750	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-72 521	-70 521
Medlemsavgifter HSB	-19 900	-19 900
	-106 171	-102 921
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-85 949	-81 750
Vicevärdsarvode	-16 000	-15 500
Övriga arvoden	-3 000	0
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-29 057	-26 964
	-137 006	-127 213
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-834 267	-834 267
Installationer och inventarier	-24 813	-24 813
	-859 080	-859 080

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Värdeår enligt taxeringsbeslut

2012

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

58 200 000

58 200 000

Ingående anskaffningsvärde mark

14 800 000

14 800 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**73 000 000****73 000 000****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-8 549 670

-7 715 403

Årets avskrivningar byggnader

-834 267

-834 267

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-9 383 937****-8 549 670****Utgående redovisat värde****63 616 063****64 450 330**

Redovisade värden byggnader

48 816 063

49 650 330

Redovisade värden mark

14 800 000

14 800 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		54 000 000	11 200 000	65 200 000	65 200 000
		54 000 000	11 200 000	65 200 000	65 200 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

28 100 000

28 100 000

Summa ställda säkerheter**28 100 000****28 100 000****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

248 125

248 125

Utgående anskaffningsvärden

248 125

248 125

Ingående avskrivningar

-49 626

-24 813

Årets avskrivningar

-24 813

-24 813

Utgående avskrivningar

-74 439

-49 626

Utgående redovisat värde**173 686****198 499****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

12 925

12 668

12 925**12 668****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

91 814

64 005

91 814**64 005****Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
HSB Göta ek för Bolag	2,9	2025-06-04	500 000	732 958
			500 000	732 958

Not 13 BANK

Handelsbanken

20 152

20 987

20 152**20 987**

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,11%	2028-12-30	5 075 000	0
Stadshypotek AB		4,65%	2027-09-30	6 235 000	0
Stadshypotek AB		4,82%	2025-09-30	5 256 923	305 252
Stadshypotek AB		3,64%	2026-06-30	6 185 000	0
				22 751 923	305 252
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 495 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					305 252
Lån som ska konverteras inom ett år					5 256 923
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					5 256 923
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,51%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					21 225 663
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					22 751 923
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	12 292	3 406
	12 292	3 406

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	29 097	30 241
Förutbetalda årsavgifter och hyror	271 578	227 574
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 163	74 312
	372 838	332 127

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Anna Brånalt	 Cecilia Dahlström	 Madeleine Nemstrand
..... Pontus Lindstedt	 Robert Holmberg	 Åsa Krusebrant

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

Revisor vald av föreningsstämman Åsa Robertsson	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sofieberg i Halmstad, org.nr. 769623-5295

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sofieberg i Halmstad 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. Revisorenas 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. 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 Sofieberg i Halmstad 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åsa Robertsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Sofieberg i Halmstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA KRUSEBRANT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:52:33



ROBERT HOLMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 12:56:59



PONTUS LINDSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:51:27



ANNA BRÅNALT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 20:51:01



MADELEINE NEMSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:13:53



CECILIA DAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:45:22



ÅSA ROBERTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:41:38



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:42:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Sofieberg i Halmstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA ROBERTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:46:35



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:42:33



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.