



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Jungfrun i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Jungfrun i Borås

Org nr 764500-2846

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. Föreningens säte är i Borås

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1949 på fastigheten i Jungfrun 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Fjällgatan 1 A-C och Vindelgatan 1 A-B, 3 A-C, 5 A-B, 7 A-C och 9 A-B i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	18 st	1 rok	688,5 m ²
		38 st	2 rok	2 123,0 m ²
		39 st	3 rok	2 835,5 m ²
		9 st	4 rok	814,5 m ²
		104 st		6 461,5 m ²
Lokaler	Bostadsrätt	1 st		63 m ²
Lokaler	Hysesrätt	28 st		1 529,8 m ²
Garage	Hysesrätt	17 st		
P-platser	Hysesrätt	95 st		
		141 st		1 592,8 m ²
Totalt		245 st		8 054,3 m²

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

- Nya källardörrar (2023)
- Målning och byte armaturer i trapphus (2023)
- Anläggning av uteplats (2022)
- Nya entrépartier (2021 & 2022)
- Laddplats för elbil (2020 & 2022)
- Nya lås i allmänna utrymmen (2020)
- Inglasade balkonger (2019)
- Garageportar (2018)
- Dränering vindelgatan 3 (2018)
- 5st nya lägenheter (2016)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Påbörjat renovering av lokal, fastighetsspolning, målning av hussockel, OVK besiktning och plåtarbeten på garage. I övrigt underhåll och reparationer i normal omfattning.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Under 2025 planerar styrelsen för att utföra följande underhåll:

Målning av sockel på resterande delar samt eventuellt målning av lekplatsutrustning, reparation av utvändiga källartrappor samt eventuellt byte av tvättmaskin
I övrigt löpande underhåll efter behov.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 1%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 beslutade man att höja ytterligare 3 % fr.o.m. 2025-01-01.

Väsentliga avtal

Teknisk och administrativt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.
Serviceavtal med Borås Energi och Miljö AB med syfte att ha god kontroll på en av de största utgiftskällorna.
Kollektivavtal med Telia vilket avser TV & bredbandstjänster.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 32 medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2024-10-14 med anledning av beslut om nya stadgar. Stadgarna registreras hos Bolagsverket 2025.

Föreningen hade vid årets slut 125 medlemmar (fg. År 129). 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 11 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit

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

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

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

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

Vicevärd har varit Bo Odqvist.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit styrelsen.

Valberedning har varit Clara Tolfsson och Göran Pettersson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	7 136	7 006	6 776	6 629	6 638
Res. efter finansiella poster, tkr	845	784	1 130	127	731
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	873	865	839	856	856
Skuldsättning kr/kvm	4 651	4 731			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 740	5 839			
Sparande per kvm	340	330			
Räntekänslighet, %	6,6	6,8			
Energikostnad per kvm	206	204			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	80	81			

*) Nytt beräknings sätt fr om år 2023 där ex. IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	145 879	4 881 386	5 204 871	4 549 587	784 112
Resultatdisp enl.stämmobeslut -23				<u>784 112</u>	-784 112
				5 333 699	
Reservering till yttre underhåll -24			1 091 000	-1 091 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -24			-652 640	652 640	
Årets resultat					844 547
Belopp vid årets slut	145 879	4 881 386	5 643 231	4 895 339	844 547

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 333 699
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 091 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	652 640
Årets resultat	<u>844 547</u>
Till stämmans förfogande	5 739 886

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>5 739 886</u>
	5 739 886

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 5 643 231 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 136 380	7 005 897
Summa rörelsens intäkter		<u>7 136 380</u>	<u>7 005 897</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 230 410	-3 131 582
Periodiskt underhåll		-652 640	-350 140
Övriga externa kostnader	Not 3	-51 400	-47 994
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-303 599	-252 410
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 236 883	-1 520 567
Summa rörelsens kostnader		<u>-5 474 932</u>	<u>-5 302 692</u>
Rörelseresultat		1 661 449	1 703 205
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 610	1 676
Räntekostnader och liknande resultatposter		-856 512	-920 769
Summa finansiella poster		<u>-816 902</u>	<u>-919 093</u>
Resultat efter finansiella poster		844 547	784 112
Årets resultat		844 547	784 112
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		844 547	784 112
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 091 000	-1 097 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		652 640	350 140
Resultat efter fondförändring		406 187	37 252

			2024-01-01	2023-01-01
			2024-12-31	2023-12-31
Balansräkning				
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 12	Not 6	43 809 223	44 943 310
Mark			6 288 300	6 288 300
Markanläggningar		Not 7	1 024 332	1 127 128
			<u>51 121 855</u>	<u>52 358 738</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			51 122 355	52 359 238
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	714
Avräkningskonto HSB Göta			3 039 887	1 655
Övriga fordringar		Not 9	7 024	74 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			373 686	245 271
			<u>3 420 597</u>	<u>321 835</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 10	1 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton		Not 11	7 342	2 423 904
			<u>7 342</u>	<u>2 423 904</u>
Summa omsättningstillgångar			4 427 939	2 745 739
Summa tillgångar			55 550 294	55 104 977

	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	145 879	145 879
Upplåtelseavgifter	4 881 386	4 881 386
Fond för yttre underhåll	5 643 231	5 204 871
	10 670 496	10 232 136
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 895 339	4 549 587
Årets resultat	844 547	784 112
	5 739 886	5 333 699
Summa eget kapital	16 410 382	15 565 835
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 32 211 869	31 753 403
	32 211 869	31 753 403
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 5 236 534	6 344 888
Leverantörsskulder	658 576	434 022
Skatteskulder	18 773	15 719
Fond för inre underhåll	125 258	125 258
Övriga skulder	Not 13 58 486	68 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 830 417	797 742
	6 928 043	7 785 739
Summa skulder	39 139 912	39 539 142
Summa eget kapital och skulder	55 550 294	55 104 977

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	844 547	784 112
Avskrivningar	1 236 883	1 520 567
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 081 430	2 304 679
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-60 529	1 150
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	250 658	38 069
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 271 558	2 343 898
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-152 568
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-152 568
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-649 888	-2 649 888
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-649 888	-2 649 888
Årets kassaflöde	1 621 670	-458 558
Likvida medel vid årets början *)	2 425 558	2 884 116
Likvida medel vid årets slut *)	4 047 229	2 425 558

*) 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	1,6
Markanläggning	6,0

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 27 485 356 kr.		
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	5 639 304	5 583 408
Årsavgifter, lokaler	41 100	41 100
Hyror	1 028 689	1 028 724
Elintäkter	16 356	16 936
Övriga intäkter	443 744	368 929
Bruttoomsättning	7 169 193	7 039 097
Hysesbortfall	-32 813	-33 200
	7 136 380	7 005 897
Not 2		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	353 571	352 155
Reparationer	250 406	209 246
El	193 527	241 182
Uppvärmning	1 073 248	1 022 779
Vatten	391 305	377 060
Sophämtning	203 634	167 847
Kabel-TV, internet	232 226	261 210
Övriga avgifter	116 270	107 331
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	204 310	200 046
Förvaltningsarvoden	155 844	159 969
Övriga driftskostnader	56 070	32 757
	3 230 410	3 131 582

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	14 400	10 994
Medlemsavgifter	37 000	37 000
	51 400	47 994
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	83 830	69 750
Vicevärdsarvode	108 612	99 644
Revisorsarvode	4 500	5 500
Löner och andra ersättningar	7 393	4 932
Sociala kostnader	47 314	37 584
	251 649	217 410
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	51 950	35 000
	51 950	35 000
Totalt	303 599	252 410
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 134 087	1 417 771
Markanläggningar	102 796	102 796
	1 236 883	1 520 567

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	2093				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1985				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	70 354 199	70 201 631			
Årets investeringar	0	152 568			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 354 199	70 354 199			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 410 889	-23 993 118			
Årets avskrivningar	-1 134 087	-1 417 771			
Utgående avskrivningar	-26 544 976	-25 410 889			
Utgående bokfört värde	43 809 223	44 943 310			
Taxeringsvärde för Jungfrun 1					
Byggnad - bostäder	70 000 000	70 000 000			
Byggnad - lokaler	1 381 000	1 381 000			
	71 381 000	71 381 000			
Mark - bostäder	26 000 000	26 000 000			
Mark - lokaler	2 098 000	2 098 000			
	28 098 000	28 098 000			
Taxeringsvärde totalt	99 479 000	99 479 000			
Not 7 Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	1 708 050	1 708 050			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 708 050	1 708 050			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-580 922	-478 126			
Årets avskrivningar	-102 796	-102 796			
Utgående avskrivningar	-683 718	-580 922			
Bokfört värde	1 024 332	1 127 128			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto	7 024	74 196			
	7 024	74 196			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-10-04	2025-01-04	3 mån	3,75%	1 000 000
					1 000 000
Not 11 Bankkonton					
Sparbanken sjuhärad				7 342	2 423 904
				7 342	2 423 904

Noter				2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
Not 12 Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
	Swedbank Hypotek A	2855770968	2,529%	2026-11-25	6 861 402	124 000
	Swedbank Hypotek A	2951921119	1,63%	2027-09-24	8 975 000	100 000
	Swedbank Hypotek A	2951921168	1,74%	2029-09-25	9 000 000	0
	Sparbanken Sjuhärac	6959521490	1,41%	2025-12-30	1 000 000	1 000 000
	Sparbanken Sjuhärac	655.932.402-2	4,15%	2027-08-30	5 695 000	0
	Sparbanken Sjuhärac	6958855196	1,40%	2025-09-30	3 962 414	3 962 414
	Sparbanken Sjuhärac	9654519082	1,42%	2026-03-30	1 954 587	50 120
					37 448 403	5 236 534
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					32 211 869
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					34 198 963
	Kortfristig del av långfristig skuld				5 236 534	6 344 888
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 649 888 kr.					
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Uttagna pantbrev i fastighet				46 090 000	46 090 000
Not 13 Övriga kortfristiga skulder						
	Källskatt				41 201	31 940
	Arbetsgivaravgifter				35 170	26 673
	Mervärdesskatt				-18 000	6 797
	Övriga kortfristiga skulder				115	2 700
					58 486	68 110
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				24 322	29 119
	Övriga upplupna kostnader				242 153	230 582
	Förutbetalda hyror och avgifter				563 942	538 041
					830 417	797 742

Noter**2024-01-01**
2024-12-31**2023-01-01**
2023-12-31**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Borås

Daniel Odegren

Mustafa Muharemovic

Erica Castilla

Stella Manfredsson

Lena Nilsson

Mehdi Dadashzadeh

Annelie Sunesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftHenrik Johansson
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Jungfrun 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Jungfrun 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Henrik Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

DANIEL ODEGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 11:10:25



ERICA CASTILLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 20:22:33



MUSTAFA MUHAREMOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 16:05:19



ANNELIE SUNESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:34:09



MEHDI DADASHZADEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 16:52:05



LENA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 14:02:39



STELLA MANFREDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:57:18



HENRIK JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 15:49:33



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 07:55:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

HENRIK JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 15:53:23



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 07:55:44



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.