



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Södra Milstolpen i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Södra Milstolpen i Borås

Org nr 716447-6918

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 Borås.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1972 på fastigheten Milstolpen 6 som föreningen innehar med äganderätt. Under 1993 genomfördes en omfattande utvändig ombyggnad. Fastighetens adress är Bodagatan 11 -- 49 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	55	st	1	rok	2 401,0	m ²
		84	st	2	rok	5 270,0	m ²
		10	st	3	rok	835,0	m ²
		7	st	4	rok	614,0	m ²
		15	st	5	rok	1 615,0	m ²
		171	st			10 735,0	m ²
Lokaler P-platser	Hyresrätt	42	st			887,0	m ²
	Hyresrätt	141	st				
		166	st			887,0	m ²
Totalt		337	st			11 622,0	m ²



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

- Byte av fönster och balkongdörrar
- Byte av belysning in- och utvändigt
- Installation av solpaneler
- Nya p-platser
- Installation av Individuell mätning av el.
- Byte av tak
- Renovering och inglasning av balkonger
- Byte fasad på samtliga baksidor

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Reparationer har utförts i normalomfattning. Föreningen har under året bland annat genomfört följande underhåll: I oktober påbörjades nybyggnation av 5 lägenheter som innan har varit gruppbostad.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Under kommande år kommer föreningen: Slutföra renoveringen och ombyggnaden av gruppboendet till bostadsrätter.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 10%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 4%. Utöver detta tillkommer avgift för IMD för el och balkongavgift.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 1 976 598 kr. Sparandet per kvm är 216 och kassaflödet är positivt.

Väsentliga avtal

Avtal på administrativ förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning.

Avtal på teknisk förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning.

Avtal med Tele2 som innebär att även bredband och TV ingår i årsavgiften.

Aktiviteter

Föreningen har haft 2 st bomöten.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 32 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 220 (fg år 217 st) medlemmar, 24 st har utträtt och 27 st har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 20 lägenhetsöverlåtelser skett.
Styrelsens sammansättning har under året varit.

Staffan Andersson	ordförande
Ros-Marie Boo	vice ordförande
Ann Enghäger	sekreterare
Soza Rostam	ledamot
Mikko Kulpakko	ledamot
Robert Blennerhed	ledamot
Tommie Andersson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Staffan Andersson samt ledamöterna Ros-Marie Boo Ann Enghäger och Soza Rostam.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Staffan Andersson, Ann Enghäger, Ros-Mari Boo och Robert Blennerhed, två i förening.

Vicevärd har varit René Oliva, HSB Förvaltning.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Ros-Marie Boo.

Valberedning har varit Solveig Kalander och Lisbeth Andersson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	12 209	11 279	10 078	8 751	8 332
Resultat efter finansiella poster, tkr	-766	-1 304	-3 049	-1 023	-135
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	976	958	742	721	700
Skuldsättning per kvm	8 745	8 757			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 468	9 480			
Sparande per kvm	216	187			
Räntekänslighet, %	9,5	9,9			
Energikostnad per kvm	251	237			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	86	91			

*) Nytt beräkningsätt fr o m 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	2 121 321	2 585 609	3 851 720	472 377	-1 304 258
Vinstdisp enl. stämmobeslut -23				<u>-1 304 258</u>	1 304 258
Försäljning lgh 525	12 458	477 542		-831 881	
Avsättn enl plan till yttre underhåll -24			794 000	-794 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -24			-532 165	532 165	
Årets resultat					-765 737
Belopp vid årets slut	2 133 779	3 063 151	4 113 555	-1 093 716	-765 737

Föreningen äger 1 lägenheter.

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	24 916
Förändring under året	<u>-12 458</u>
Belopp vid årets slut	12 458

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-831 881
Avsättning till underhållsfond enl underhållsplan	-794 000
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostn	532 165
Årets resultat	<u>-765 737</u>
	-1 859 453

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>-1 859 453</u>
	-1 859 453

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 113 555 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	12 208 880	11 279 381
Summa rörelsens intäkter		12 208 880	11 279 381
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-6 840 755	-6 613 660
Periodiskt underhåll		-532 165	-732 524
Övriga externa kostnader	Not 3	-75 625	-80 650
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-351 318	-354 614
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-2 742 325	-2 742 325
Summa rörelsens kostnader		-10 542 189	-10 523 773
Rörelseresultat		1 666 692	755 608
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 724	17 692
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 455 152	-2 077 558
Summa finansiella poster		-2 432 428	-2 059 866
Resultat efter finansiella poster		-765 737	-1 304 258
Årets resultat		-765 737	-1 304 258
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-765 737	-1 304 258
Reservering till fond för yttre underhåll		-794 000	-904 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		532 165	732 524
Resultat efter fondförändring		-1 027 572	-1 475 734

Balansräkning			2024-01-01	2023-01-01
			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 11	Not 6	100 774 831	103 446 069
Mark			5 609 000	5 609 000
Markanläggningar		Not 7	386 289	457 376
Inventarier, verktyg och installationer			0	0
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	3 251 864	2 575
			110 021 984	109 515 020
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			500	500
Summa anläggningstillgångar			110 022 484	109 515 520
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			123	3 553
Avräkningskonto HSB Göta			2 064 395	1 413 598
Övriga fordringar		Not 10	-109 919	372 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			699 114	642 547
			2 653 712	2 432 258
Kortfristiga placeringar				
Kassa och bank				
Bankkonton			740 886	102 835
			740 886	102 835
Summa omsättningstillgångar			3 394 598	2 535 092
Summa tillgångar			113 417 083	112 050 613

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Balansräkning			
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 133 779	2 121 321
Upplåtelseavgifter		3 063 151	2 585 609
Fond för yttre underhåll		4 113 555	3 851 720
		<u>9 310 485</u>	<u>8 558 650</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 093 716	472 377
Årets resultat		-765 737	-1 304 258
		<u>-1 859 453</u>	<u>-831 881</u>
Summa eget kapital		7 451 033	7 726 769
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	61 042 139	73 379 250
		<u>61 042 139</u>	<u>73 379 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	39 355 013	28 392 902
Leverantörsskulder		3 849 382	879 855
Skatteskulder		16 649	20 356
Fond för inre underhåll		47 746	47 746
Övriga skulder	Not 12	9 852	33 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 645 269	1 570 180
		<u>44 923 911</u>	<u>30 944 594</u>
Summa skulder		105 966 050	104 323 844
Summa eget kapital och skulder		113 417 083	112 050 613

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-765 737	-1 304 258
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	0	0
Avskrivningar	2 742 325	2 742 325
Nedskrivningar av fastighet	0	0
Eftergifter från kreditgivare	0	0
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 976 588	1 438 067
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	429 343	58 360
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 017 207	216 267
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 423 138	1 712 694
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 249 289	-2 575
Investeringar i markanläggningar	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 249 289	-2 575
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 375 000	-750 000
Inbetalda insatser	490 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-885 000	-750 000
Årets kassaflöde	1 288 849	960 119
Likvida medel vid årets början *)	1 516 432	556 314
Likvida medel vid årets slut *)	2 805 281	1 516 432

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

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Redovisnings- och värderingsprinciper		
Allmänna upplysningar		
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).		
Intäktsredovisning		
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).		
Materiella anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.		
Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.		
Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.		
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.		
Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%	
Byggnader	2,2	
Markanläggning	10,0	
Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.		
Fordringar		
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.		
Skulder		
Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.		
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.		
Fond för yttre underhåll		
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.		
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.		
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 10 702 006 kr.		

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

Hyror

Elintäkter

Övriga intäkter

Bruttoomsättning

Avgiftsbortfall

Hyresbortfall

10 148 215

1 793 381

328 727

209 986

12 480 309

-93 447

-177 982

12 208 880

8 986 574

1 823 863

316 197

220 164

11 346 798

-41 237

-26 180

11 279 381

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalsvård

Reparationer

El

Uppvärmning

Vatten

Sophämtning

Kabel-TV, internet

Övriga avgifter

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Förvaltningsarvoden

Övriga driftskostnader

1 152 263

376 854

433 834

1 695 151

793 233

359 362

390 515

161 309

300 020

490 780

687 433

6 840 755

1 120 904

536 233

427 758

1 567 051

762 246

355 727

320 856

149 775

293 009

468 504

611 597

6 613 660

Not 3

Övriga externa kostnader

Extern revisor - BoRevision

Medlemsavgifter

18 225

57 400

75 625

23 250

57 400

80 650

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Noter			
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	266 000	268 900
	Revisorsarvode	3 500	3 500
	Löner och andra ersättningar	13 525	14 625
	Sociala kostnader	68 293	67 589
		<u>351 318</u>	<u>354 614</u>
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	2 671 238	2 671 238
	Markanläggningar	71 087	71 087
		<u>2 742 325</u>	<u>2 742 325</u>

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	2097	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1978	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	122 801 894	122 801 894
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 801 894	122 801 894
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 355 825	-16 684 587
Årets avskrivningar	-2 671 238	-2 671 238
Utgående avskrivningar	-22 027 063	-19 355 825
Utgående bokfört värde	100 774 831	103 446 069
Taxeringsvärde för Milstolpen 6		
Byggnad - bostäder	93 000 000	93 000 000
Byggnad - lokaler	1 589 000	1 589 000
	94 589 000	94 589 000
Mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Mark - lokaler	540 000	540 000
	25 540 000	25 540 000
Taxeringsvärde totalt	120 129 000	120 129 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 207 604	1 207 604
Årets utrangeringar	-496 732	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	710 872	1 207 604
Ingående ackumulerade avskrivningar	-750 228	-679 141
Årets avskrivningar	-71 087	-71 087
Årets utrangeringar	496 732	0
Utgående avskrivningar	-324 583	-750 228
Bokfört värde	386 289	457 376
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 575	0
Årets investering	3 249 289	2 575
Utgående anskaffningsvärde	3 251 864	2 575
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Mervärdesskatt	15 137	0
Skattekonto	-125 056	372 560
	-109 919	372 560

Noter	2024-01-01		2023-01-01				
	2024-12-31		2023-12-31				
Not 11	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amortering	
	Föreningssparb Sjuhä	2955322926	4,23%	2025-05-23	1 500 000	0	
	Föreningssparb Sjuhä	9659119003	1,16%	2025-10-30	8 190 000	500 000	
	Föreningssparb Sjuhä	8258327215 byggkred.			1 239 045	0	
	Stadshypotek Borås	432623	1,14%	2025-04-30	3 325 000	0	
	Stadshypotek Borås	441290	0,99%	2027-10-30	9 805 000	0	
	Stadshypotek Borås	441291	1,23%	2026-10-30	9 000 000	0	
	Stadshypotek Borås	441292	1,59%	2029-10-30	9 000 000	0	
	Stadshypotek Borås	444359	2,25%	2025-03-30	4 175 000	0	
	Stadshypotek Borås	444507	2,67%	2027-04-30	13 369 000	0	
	Stadshypotek Borås	444508	2,67%	2025-04-30	7 576 000	0	
	Stadshypotek Borås	445722	3,38%	2026-06-30	4 950 000	0	
	Stadshypotek Borås	447341	3,89%	2026-12-01	7 300 000	0	
	Stadshypotek Borås	448034	3,96%	2025-01-30	1 500 000	0	
	Stadshypotek Borås	452237	4,48%	2025-10-30	4 119 250	0	
	Stadshypotek Borås	452955	3,29%	2025-03-17	2 000 000	0	
	Stadshypotek Borås	453025	4,74%	2025-01-02	5 070 000	0	
	Stadshypotek Borås	453186	3,94%	2025-01-02	899 763	1 000 000	
	Stadshypotek Borås	453812	4,74%	2025-03-03	1 000 000	0	
	Stadshypotek Borås	458199	2,78%	2028-10-30	7 618 139	0	
					101 636 197	1 500 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					61 042 139	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					94 136 197	
	Kortfristig del av långfristig skuld					39 355 013	28 392 902
	Byggnadskreditiv Föreningssparbanken Sjuhärad					1 239 045	
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår til 1 500 000kr.						
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
	Uttagna pantbrev i fastighet					102 802 665	102 802 665
Not 12	Övriga kortfristiga skulder						
	Källskatt				0	2 100	
	Arbetsgivaravgifter				0	1 351	
	Mervärdesskatt				0	9 147	
	Övriga kortfristiga skulder				9 852	20 957	
					9 852	33 555	
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				276 622	203 692	
	Övriga upplupna kostnader				419 386	418 794	
	Förutbetalda hyror och avgifter				949 261	947 694	
					1 645 269	1 570 180	

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Ann Enghäger	Ros-Mari Boo	Mikko Kulpakko
Robert Blennerhed	Tommie Andersson	Staffan Andersson

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

Lotta Ehnfors Av föreningen vald revisor	BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
---	--



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Södra Milstolpen i Borås, org.nr. 716447-6918

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Södra Milstolpen i Borås för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 Södra Milstolpen i Borås för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Borås

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lotta Ehnfors
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

STAFFAN ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 21:16:29



ROBERT BLENNERHED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 17:56:25



ANN ENGHÄGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 19:24:23



ROS-MARI BOO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 20:28:52



MIKKO KULPAKKO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 20:31:25



TOMMIE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 17:43:12



LOTTA EHNFORSS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 10:17:37



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 09:56:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LOTTA EHNFORSS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 16:26:08



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 09:55:48



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.