



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Ejdern i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ejdern i Borås

Org nr 764500-2556

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 1988 på fastigheten Ejdern 5 och Ejdern 9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Karlagatan 1-7, Stjärnsköldsgatan 4 och Tegnérgatan 8 i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	4	st	1	rok	195,5	m ²
		26	st	2	rok	1801,0	m ²
		13	st	3	rok	1102,5	m ²
		6	st	4	rok	641,5	m ²
		4	st	5	rok	472,0	m ²
		53	st			4212,5	m ²
Lokaler	Hyresrätt	2	st			221,5	m ²
		2	st			221,5	m ²
Totalt		55	st			4 434	m ²



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

- Installation av ny vattenmatning (2021)
- Fjärrvärmepaket (2021)
- Upprustning av lokal för uthyrning (2020)
- Renovering av hissar (2018-2020)
- Markytor, smidesstaket och betongtrappor (2019)
- Balkonger (2016)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Färdig ställt ventilationsprojekt, båda aggregaten utbytta.
- Växlarbyte fjärrvärme.
- Årlig besiktning av hissar.
- Installation av ny tvättmaskin.

Under året har föreningen drabbats av en vattenläcka i en lägenhet som nu är åtgärdad. Brand har drabbat en lägenhet på Stjärnsköldsgatan 4. Renovering sker och beräknas färdigställd maj 2025. I övrigt har reparationer i normalomfattning utförts.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Målning av tak och tvätt av fasad. Föreningen skall även byta belysning samt renovera tvättstuga kommande åren.

I övrigt kommer underhållsåtgärder ske efter behov.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 11%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 12% fr.o.m. 2025-01-01.

Väsentliga avtal

Totalförvaltning med HSB Fastighetsförvaltning.

Kabel-tv med Tele2.

El-avtal med Bodens energi.

Aktiviteter

Gemensam städdag i april.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19. På stämman deltog 28 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 72 (fg år 73) medlemmar, under året har 3 medlemmar avgått och 3 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 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit

Matts Hellström	ordförande
Barbro Djurberg	sekreterare
Avni Bajrami	ledamot
Anders Kullberg	ledamot
Jens Ewertson	ledamot
Lillian Elvesten	ledamot
Anita Holmqvist	ledamot
Per-Anders Håkansson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Matts Hellström, ledamöterna Barbro Djurberg, Avni Bajrami, Anders Kullberg, Lillian Elvesten och Anita Holmqvist.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Matts Hellström, Barbro Djurberg, Avni Bajrami och Anders Kullberg.

Förvaltare har varit Tobias Celén.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Elin Sahlmark.

Valberedning har varit Solveig Kjörnsberg och Fredrik Bjerke.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 044	3 705	3 386	3 295	3 250
Res. efter finansiella poster, tkr	298	458	178	-276	-200
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	900	812	745	718	708
Skuldsättning kr/kvm	6 063	5 634			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 382	5 931			
Sparande per kvm	389	300			
Räntekänslighet, %	7,1	7,3			
Energikostnad per kvm	175	180			

Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	94	92			
--	----	----	--	--	--

*) Nytt beräkningssätt 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	6 308 214	1 567 795	2 804 742	590 178	457 618
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				457 618	-457 618
				1 047 797	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			378 000	-378 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-422 529	422 529	
Årets resultat					297 564
Belopp vid årets slut	6 308 214	1 567 795	2 760 213	1 092 326	297 564

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 047 797
Avsättning till underhållsfond enlig underhållsplan	-378 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostnad	422 529
Årets resultat	297 564
	1 389 890

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	1 389 890
	1 389 890

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 760 213 kr.

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	4 043 771	3 704 567
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 043 771	3 704 567
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 724 037	-1 814 516
Underhåll enligt plan		-422 529	-64 373
Övriga externa kostnader	Not 4	-41 395	-55 378
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-108 431	-130 859
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-821 836	-810 539
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-183 350	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 301 577	-2 875 664
RÖRELSERESULTAT		742 194	828 903
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		73 600	15 471
Räntekostnader och liknande resultatposter		-518 230	-386 755
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-444 630	-371 284
ÅRETS RESULTAT		297 564	457 618

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	297 564	457 618
Reservering till fond för yttre underhåll	-378 000	-378 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	422 529	64 373
Överföring till balanserat resultat	342 093	143 991

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	36 001 058	34 688 634
Pågående nyanläggningar		0	1 419 810
Summa materiella anläggningstillgångar		36 001 058	36 108 444
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		36 001 558	36 108 944
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 483	0
Avräkningskonto HSB		1 407 573	2 545 783
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	10 872	531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		264 557	172 855
Summa kortfristiga fordringar		1 684 485	2 719 169
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa		1 788	1 788
Bank	Not 12	21 148	22 626
Summa kassa och bank		22 936	24 414
Summa omsättningstillgångar		3 707 421	2 743 583
SUMMA TILLGÅNGAR		39 708 979	38 852 527

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 308 214	6 308 214
Upplåtelseavgifter	1 567 795	1 567 795
Fond för yttre underhåll	2 760 213	2 804 742
Summa bundet eget kapital	10 636 222	10 680 751

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 092 326	590 178
Årets resultat	297 564	457 618
Summa fritt eget kapital	1 389 890	1 047 797

Summa eget kapital

12 026 112

11 728 548

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 085 248	23 385 248
Summa långfristiga skulder		10 085 248	23 385 248

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	16 800 000	1 600 000
Medlemmarnas inre fond		15 263	15 263
Leverantörsskulder		293 773	1 653 664
Aktuell skatteskuld		8 084	4 590
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	48 201	44 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	432 298	421 123
Summa kortfristiga skulder		17 597 619	3 738 731

Summa skulder

27 682 867

27 123 979

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 708 979

38 852 527

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	742 194	828 903
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	821 836	810 539
Övriga poster	183 349	0
	<u>1 747 379</u>	<u>1 639 441</u>
Erhållen ränta	73 600	15 471
Erlagd ränta	-518 230	-386 755
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 302 749</u>	<u>1 268 157</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-103 526	2 184
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 341 112	1 392 551
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-141 888</u>	<u>2 662 892</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-897 800	-1 419 810
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-897 800</u>	<u>-1 419 810</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 900 000	-600 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>1 900 000</u>	<u>-600 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	860 312	643 082
Likvida medel vid årets början	2 568 409	1 925 327
Likvida medel vid årets slut	<u>3 428 721</u>	<u>2 568 409</u>
	860 312	643 082

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: 00 - 120 år
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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	13 981 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	3 792 624	3 422 057
Årsavgiftsbortfall bostäder	-70 560	-68 861
Hysesintäkt lokaler	275 733	270 804
Hysesintäkt övrigt	26 727	25 461
Övriga intäkter i verksamheten	280	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 451	525
Övriga primära intäkter och ersättningar	11 516	54 581
	4 043 771	3 704 567
I Årsavgift ingår värme, vatten och Tv.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-153 347	-219 776
El	-102 378	-152 394
Uppvärmning	-459 725	-443 203
Vatten	-213 101	-202 149
Renhållning	-126 477	-153 345
TV, bredband, iptelefoni	-54 744	-53 405
Förvaltningskostnader	-435 148	-412 576
Försäkringar	-58 066	-58 082
Fastighetsskatt	-103 410	-101 237
Övriga driftskostnader	-17 639	-18 349
	-1 724 037	-1 814 516
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 500	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	0	-18 978
Förbrukningsinventarier	-3 495	0
Medlemsavgifter HSB	-21 400	-21 400
	-41 395	-55 378
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-78 132	-95 456
Löner för anställda	-2 300	0
Övriga arvoden	-3 022	-6 600
Revisionsarvode	-1 838	-1 675
Sociala avgifter	-23 139	-27 128
	-108 431	-130 859
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-821 836	-810 539
	-821 836	-810 539
Not 7 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-183 350	0
	-183 350	0

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2100

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

43 671 143

43 671 143

Årets försäljning, utrangering byggnad

-314 657

0

Årets investering byggnader

2 317 114

0

Ingående anskaffningsvärde mark

4 169 000

4 169 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**49 842 600****47 840 143****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-13 151 509

-12 340 970

Årets försäljning, utrangering byggnad

131 803

0

Årets avskrivningar byggnader

-821 836

-810 539

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-13 841 542****-13 151 509****Utgående redovisat värde****36 001 058****34 688 634**

Redovisade värden byggnader

31 832 058

30 519 634

Redovisade värden mark

4 169 000

4 169 000

Fastighetsbeteckning: Ejdern 5 & 9**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1980

54 600 000

24 048 000

78 648 000

78 648 000

Lokaler

1 409 000

293 000

1 702 000

1 702 000

56 009 000**24 341 000****80 350 000****80 350 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

34 292 000

34 292 000

Summa ställda säkerheter**34 292 000****34 292 000****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

10 872

531

10 872**531****Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR****Räntesats****Konv.datum**

HSB placering 3 mån

3,75

2025-01-04

2 000 000

0

2 000 000**0****Not 12 BANK**

SEB

21 148

22 626

21 148**22 626**

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	0,86%	2025-01-28	6 000 000	0
SEB	0,69%	2026-05-28	4 290 000	0
SEB	0,89%	2025-01-28	6 700 000	0
SEB	3,80%	2027-03-28	6 395 248	600 000
SEB	2,84%	2025-12-28	1 000 000	0
SEB	2,84%	2025-12-28	2 500 000	0
			26 885 248	600 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 085 248**

Nästa års amortering av långfristig skuld 600 000

Lån som ska konverteras inom ett år 16 200 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **16 800 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,99%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 400 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 23 885 248

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	24 918	23 299
Arbetsgivaravgifter	22 676	20 792
Övriga kortfristiga skulder	607	0
	48 201	44 091

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	10 930	8 956
Förutbetalda årsavgifter och hyror	314 289	285 137
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	107 079	127 030
	432 298	421 123

2024-12-31

2023-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Kullberg	Anita Holmqvist	Avni Bajrami
Barbro Djurberg	Jens Ewertson	Lillian Elvesten
Matts Hellström	Per Anders Håkansson	

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

Thomas Ekberg	BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman	Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ejdern i Borås, org.nr. 764500-2556

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ejdern 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 uppger, 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 Ejderm 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

Thomas Ekberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MATTS HELLSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 18:55:40



JENS EWERTSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 20:00:25



PER ANDERS HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 11:37:17



ANDERS KULLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 18:59:55



ANITA HOLMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 18:57:14



BARBRO DJURBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 22:27:11



AVNI BAJRAMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 18:59:03



LILLIAN ELVESTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 22:01:53



THOMAS EKBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 14:53:11



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 15:20:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

THOMAS EKBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 14:56:28



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 15:19:53



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.