



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Släpan i Borås

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Släpan i Borås

Org nr 764500-2887

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 bebyggdes året 1954 på fastigheten i Släpan 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Svedjegatan 22-36, Tingsgatan 43-49 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	31	st	1	rok	1 420,0	m ²
		74	st	2	rok	4 242,5	m ²
		12	st	3	rok	885,0	m ²
		1	st	4	rok	100,0	m ²
		118	st			6 647,5	m ²
Lokaler	Hyresrätt	7	st			672,0	m ²
Garage	Hyresrätt	21	st				
P-platser	Hyresrätt	37	st				
		65	st			672,0	m ²
Totalt		183	st			7 319,5	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Målning i trapphus. Byte av belysning i trapphus. Byte av avloppsgroda i gym.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Byte av tak, fasad och fönster.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 10% 2024-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 7% fr o m 2025-01-01.

Väsentliga avtal

Administrativt avtal och förvaltar avtal med HSB Fastighetsförvaltning, avtal på städning med E.M.Lokalvård & Service AB. samt avtal på teknisk förvaltning med Tranemo Trädgårdstjänst och HSB fastighetsförvaltning.

Föreningen avtal med Telia på fiber.

Aktiviteter

Städdagar vår och höst. 70 årsfirande i samband med höststädningen.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 25 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 133 (fg år 135) medlemmar, under året har 16 medlemmar avgått och 14 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 14 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Anders Johansson	ordförande
Sophia Österberg	sekreterare
Olle Jändel	ledamot
Michael Andersson	ledamot
Görel Thornander	ledamot
Madelene Elf	ledamot
Andreas Johansson	ledamot
Per Neugebauer	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Johansson, Andreas Johansson, Sophia Österberg och Michael Andersson.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Johansson, Madelene Elf, Andreas Johansson och Sophia Österberg, två i förening.

Revisor har varit Anette Wärnsveden och Gull-Britt Ekblad som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltare har varit Tobias Celén, HSB

Föreningens representant på HSB Götas stämma utses av styrelsen.

Valberedning har varit Ulf Hallman och Git Sjöstrand.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	6 818	6 294	6 054	6 063	6 000
Resultat efter finansiella poster, tkr	256	54	685	659	934
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	948	863	838	838	838
Skuldsättning per kvm	4 590	4 831			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 054	5 319			
Sparande per kvm	266	226			
Räntekänslighet, %	5,3	6,2			
Energikostnad per kvm	259	241			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	92	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	172 835	138 000	4 398 131	7 431 580	54 401
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				54 401	-54 401
				<u>7 485 981</u>	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			392 000	-392 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-577 982	577 982	
Årets resultat					256 313
Belopp vid årets slut	172 835	138 000	4 212 149	7 671 963	256 313

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	7 485 981
Avsättning till underhållsfond enlig underhållsplan	-392 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	577 982
Årets resultat	<u>256 313</u>
	7 928 276

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	7 928 276
	<u>7 928 276</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 212 149 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 818 100	6 293 799
Summa rörelsens intäkter		6 818 100	6 293 799
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 956 381	-3 738 627
Periodiskt underhåll		-577 982	-483 984
Övriga externa kostnader	Not 3	-58 750	-54 150
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-144 197	-190 407
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 112 638	-1 112 638
Summa rörelsens kostnader		-5 849 948	-5 579 806
Rörelseresultat		968 152	713 993
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 748	17 405
Räntekostnader och liknande resultatposter		-752 587	-676 998
Summa finansiella poster		-711 839	-659 593
Resultat efter finansiella poster		256 313	54 401
Årets resultat		256 313	54 401
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		256 313	54 401
Reservering till fond för yttre underhåll		-392 000	-352 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		577 982	483 984
Resultat efter fondförändring		442 295	186 385

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Balansräkning			
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10 Not 6	36 823 799	37 849 579
Mark		7 111 600	7 111 600
Markanläggningar	Not 7	1 287 764	1 374 622
Pågående nyanläggningar och förskott		0	19 101
		45 223 163	46 354 902
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		45 223 663	46 355 402
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 233	3 888
Avräkningskonto HSB Göta		1 684 384	1 438 216
Övriga fordringar	Not 9	18 507	38 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		254 889	207 861
		1 959 014	1 688 477
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		291 789	1 074 392
		291 789	1 074 392
Summa omsättningstillgångar		2 250 803	2 762 869
Summa tillgångar		47 474 466	49 118 271



	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	172 835	172 835
Upplåtelseavgifter	138 000	138 000
Fond för yttre underhåll	4 212 149	4 398 131
	<u>4 522 984</u>	<u>4 708 966</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 671 963	7 431 580
Årets resultat	256 313	54 401
	<u>7 928 276</u>	<u>7 485 981</u>
Summa eget kapital	12 451 260	12 194 947
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>16 193 420</u>	<u>22 711 109</u>
	16 193 420	22 711 109
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 17 403 928	12 648 667
Leverantörsskulder	435 999	508 087
Skatteskulder	18 775	26 239
Fond för inre underhåll	79 992	80 580
Övriga skulder	Not 11 67 410	72 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 <u>823 682</u>	<u>876 520</u>
	18 829 786	14 212 215
Summa skulder	35 023 206	36 923 324
Summa eget kapital och skulder	47 474 466	49 118 271

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	256 313	54 401
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	0	0
Avskrivningar	1 112 638	1 112 638
Nedskrivningar av fastighet	0	0
Eftergifter från kreditgivare	0	0
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 368 951	1 167 039
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 369	-62 560
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-137 690	283 644
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 206 892	1 388 123
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	19 101	-19 101
Investeringar i markanläggningar	0	-1 041 090
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	19 101	-1 060 191
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 762 428	-600 091
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 762 428	-600 091
Årets kassaflöde	-536 435	-272 159
Likvida medel vid årets början *)	2 512 608	2 784 768
Likvida medel vid årets slut *)	1 976 173	2 512 608

*) 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 BFAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).		
Intäktsredovisning		
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).		
Materiella anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.		
Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.		
Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.		
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.		
Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:		%
Byggnader		1,5
Markanläggning		5,2
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 5 773 106 kr.		

Noter	2024-01-01	2023-01-01	
	2024-12-31	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	6 296 943	5 724 516
	Hyror	464 073	445 914
	Elintäkter	6 406	10 504
	Övriga intäkter	146 968	168 796
	Bruttoomsättning	6 914 390	6 349 730
	Hysesbortfall	-96 290	-55 931
		6 818 100	6 293 799
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	518 867	508 428
	Reparationer	321 793	293 299
	El	183 033	193 284
	Uppvärmning	1 340 040	1 254 880
	Vatten	371 360	319 252
	Sophämtning	264 881	269 051
	Kabel-TV, internet	184 606	128 955
	Övriga avgifter	97 534	89 224
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	209 140	204 302
	Förvaltningsarvoden	368 370	304 761
	Övriga driftskostnader	96 758	173 190
		3 956 381	3 738 627
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	17 550	12 950
	Medlemsavgifter	41 200	41 200
		58 750	54 150

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Noter			
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	107 045	97 811
	Vicevärdsarvode	0	47 496
	Revisorsarvode	1 000	1 000
	Löner och andra ersättningar	2 000	2 000
	Sociala kostnader	34 152	36 700
		<u>144 197</u>	<u>185 007</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	0	5 400
		<u>0</u>	<u>5 400</u>
	Totalt	144 197	190 407
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 025 780	1 025 780
	Markanläggningar	86 858	86 858
		<u>1 112 638</u>	<u>1 112 638</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	2110	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1991	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	67 503 077	67 503 077
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 503 077	67 503 077
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 653 498	-28 627 718
Årets avskrivningar	-1 025 780	-1 025 780
Utgående avskrivningar	-30 679 278	-29 653 498
Utgående bokfört värde	36 823 799	37 849 579
Taxeringsvärde för Släpan 1		
Byggnad - bostäder	79 000 000	79 000 000
Byggnad - lokaler	912 000	912 000
	79 912 000	79 912 000
Mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
Mark - lokaler	768 000	768 000
	29 768 000	29 768 000
Taxeringsvärde totalt	109 680 000	109 680 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 682 596	608 459
Årets investeringar	0	1 074 137
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 682 596	1 682 596
Ingående ackumulerade avskrivningar	-307 974	-221 116
Årets avskrivningar	-86 858	-86 858
Utgående avskrivningar	-394 832	-307 974
Bokfört värde	1 287 764	1 374 622
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	17 823	37 828
Övriga fordringar	684	684
	18 507	38 512

Noter						2024-01-01	2023-01-01
						2024-12-31	2023-12-31
Not 10	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amortering	
	Stadshypotek AB	524928	3,00%	2025-09-30	10 261 500	0	
	Stadshypotek AB	617523	1,15%	2025-09-30	6 380 000	0	
	Stadshypotek AB	702340	1,36%	2026-09-30	9 529 026	98 492	
	Stadshypotek AB	792361	4,09%	2027-09-01	1 203 481	12 312	
	Stadshypotek AB	792362	4,37%	2027-09-01	2 003 875	20 500	
	Stadshypotek AB	792363	4,37%	2027-09-01	1 094 727	11 200	
	Stadshypotek AB	910811	4,27%	2028-12-01	2 500 000	0	
	Stadshypotek AB	959220	4,65%	2025-01-02	624 739	619 924	
					33 597 348	762 428	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 193 420	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					29 785 208	
	Kortfristig del av långfristig skuld					17 403 928	12 648 667
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till...					762 428	
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
	Uttagna pantbrev i fastighet					51 458 400	51 458 400
Not 11	Övriga kortfristiga skulder						
	Källskatt					30 307	29 341
	Arbetsgivaravgifter					31 744	30 732
	Mervärdesskatt					4 679	3 092
	Övriga kortfristiga skulder					680	8 957
						67 410	72 122
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					31 977	49 245
	Övriga upplupna kostnader					241 012	347 004
	Förutbetalda hyror och avgifter					549 693	480 271
						822 682	876 520

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Anders Johansson	Andreas Johansson	Sophia Österberg
Görel Ingegärd Thornander	Madelene Elf	Michael Andersson
Olle Jändel	Per Neugebauer	

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

Anette Wärnsveden Av föreningen vald revisor	Malin Johannesson BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
---	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Släpan i Borås, org.nr. 7645002887

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Släpan 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 Släpan 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 räkenskaper. 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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anette Wärnsveden
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANDERS JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 20:00:11



ANDREAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 15:56:05



PER NEUGEBAUER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 14:16:40



MICHAEL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 13:26:02



GÖREL INGEGÄRD THORNANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 19:17:03



MADELENE ELF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 17:03:33



SOPHIA ÖSTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 19:57:29



OLLE JÄNDEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 17:31:31



ANETTE WÄRNSVEDEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:28:27



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 13:45:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANETTE WÄRNSVEDEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:29:50



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 13:45:52



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.