



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Vågen i Halmstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Vågen i Halmstad

Org nr 727000-2384

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Halmstad.

Föreningens fastigheter Båtshaken 1, som innehas med äganderätt i Halmstad bebyggdes under åren 2015–2017 med inflyttning under juli 2017.

På fastigheterna finns uppfört 2 huskroppar med 56 st bostadsrättslägenheter med adresserna Matadorgatan 1 och 3 och Södra vägen 30.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	10 st	1	rok	394 m ²
	19 st	2	rok	1149 m ²
	2 st	2,5	rok	138 m ²
	20 st	3	rok	1578 m ²
	5 st	4	rok	515 m ²
Totalt	56			3774 m ²
P-platser	11 st			
Garage	21 st			441 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Reparationer i normal omfattning har utförts löpande under året. Fortgår reparationer från 5-årsgarantibesiktningen.

Under året har föreningen genomfört:

- Reparation av porttelefon
- Installerat brytbläck till dörrar & installerat grindstängare
- Byte av fjäder i garageport
- Byte av belysning i garage

Kommande år planerar föreningen att utföra nedan åtgärder:

- Utredning av renovering/målning av husfasader

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året.

Styrelsen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. I budgeten för 2025 har det avsatts 470 000 till framtida underhåll.

Ekonomi

Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 10% fr o m 2025-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för informationsöverföringsbelopp.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 47 476 168 kr. Under året har 600 000 kr amorterats.

Kommentar till årets resultat

På grund av planmässiga avskrivningsregler och ökade räntekostnader gör föreningen ett minusresultat. Strategin framåt är att årligen höja årsavgiften för att täcka upp för framtida underhåll och ökade driftskostnader.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Teknisk förvaltning, HSB
- Fastighetsförsäkring, LF
- Kameraövervakning, Securitas

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-10.

Vid årets början hade föreningen 79 medlemmar och vid årets slut 78 medlemmar. 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 12 överlåtelse skett (föregående år 8 överlåtelse).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Philip Sekulic	ledamot, ordförande
Karl-Johan Kristiansson	ledamot
Hans Magnusson	ledamot
Mattias Karlsson	ledamot
Elin Johansson	ledamot
Marcus Larsson	ledamot
Ulrika Larsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är ledamöterna Philip Sekulic, Karl-Johan Kristiansson samt Elin Johansson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firman tecknas av styrelsen, två i föreningen.

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

Valberedning har varit Birgitta Almén, sammankallande, samt Elisabeth Wilsby.

Ingen av föreningens representanter har närvarat på HSB Götas stämma.
Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 278	3 014	2 909	2 928	2 939
Res. efter finansiella poster, tkr	-1 524	-1 337	-913	-926	-836
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	747	712	*	*	*
Skuldsättning kr/kvm	11 264	11 406	*	*	*
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 580	12 739	*	*	*
Sparande per kvm	127	140	*	*	*
Räntekänslighet, %	16,8	17,9	*	*	*
Energikostnad per kvm	107	97	*	*	*
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	86	89			

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 920 000	32 135 000	2 531 981	-7 493 399	-1 337 053
Överföring till balanserat resultat				-1 337 053	1 337 053
Avsättning till underhållsfond			470 000	-470 000	
Ianspråkt. underhållsfond			-135 521	135 521	
Årets resultat					-1 523 552
Belopp vid årets slut	74 920 000	32 135 000	2 866 460	-9 164 931	-1 523 552

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-9 164 931
Årets resultat	-1 523 552
	<u>-10 688 483</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-10 688 483
	<u>-10 688 483</u>

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	3 277 982	3 013 671
Summa rörelsens intäkter		3 277 982	3 013 671
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 408 611	-1 339 161
Periodiskt underhåll	Not 3	-135 521	-5 324
Övriga externa kostnader	Not 4	-36 300	-33 550
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-120 517	-128 197
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 923 329	-1 923 329
Summa rörelsens kostnader		-3 624 279	-3 429 561
Rörelseresultat		-346 297	-415 890
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 715	13 165
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 194 970	-934 328
Summa finansiella poster		-1 177 255	-921 163
Resultat efter finansiella poster		-1 523 552	-1 337 053
Årets resultat		-1 523 552	-1 337 053
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-1 523 552	-1 337 053
Reservering till fond för yttre underhåll		-470 000	-490 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		135 521	5 324
Resultat efter fondförändring		-1 858 031	-1 821 729

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 12	Not 7	121 411 823	123 298 380
Mark			24 500 000	24 500 000
Markanläggningar		Not 8	238 621	248 564
Inventarier, verktyg och installationer		Not 9	214 633	241 462
			<u>146 365 077</u>	<u>148 288 406</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>146 365 077</u>	<u>148 288 406</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			30 043	22 706
Avräkningskonto HSB Göta			789 174	970 062
Övriga fordringar		Not 10	27 266	220 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	162 535	124 669
			<u>1 009 018</u>	<u>1 337 700</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Summa omsättningstillgångar			<u>1 009 018</u>	<u>1 337 700</u>
Summa tillgångar			147 374 095	149 626 106

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		74 920 000	74 920 000
Upplåtelseavgifter		32 135 000	32 135 000
Fond för yttre underhåll		2 866 460	2 531 981
		109 921 460	109 586 981
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 164 931	-7 493 399
Årets resultat		-1 523 552	-1 337 053
		-10 688 483	-8 830 452
Summa eget kapital		99 232 977	100 756 529
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	16 756 500	14 623 348
		16 756 500	14 623 348
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	30 719 668	33 452 820
Leverantörsskulder		191 293	249 033
Skatteskulder		26 924	26 620
Övriga skulder	Not 13	61 954	63 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	384 779	454 254
		31 384 618	34 246 229
Summa skulder		48 141 118	48 869 577
Summa eget kapital och skulder		147 374 095	149 626 106

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 523 552	-1 337 053
Avskrivningar	1 923 329	1 923 329
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	399 777	586 276
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	147 794	-247 953
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-128 459	163 105
Kassaflöde från löpande verksamhet	419 112	501 428
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	28 756
Investeringar i markanläggningar	0	258 507
Investeringar i maskiner/inventarier	0	268 291
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	555 554
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-600 000
Årets kassaflöde	-180 888	456 982
Likvida medel vid årets början *)	970 062	1 566 676
Likvida medel vid årets slut *)	789 174	970 062

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

Noter

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

	%
Byggnader	1,4
Markanläggning	4,0
Inventarier	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

Ingen fastighetsavgift utgår på bostadsdelen.

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.

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.

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
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	2 793 192	2 539 224
	Hyror	236 080	214 795
	Elintäkter	27 244	9 564
	Övriga intäkter	221 467	250 088
		3 277 982	3 013 671
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	173 068	165 964
	Reparationer	198 624	250 388
	El	115 229	107 133
	Uppvärmning	239 714	237 605
	Vatten	97 472	63 947
	Sophämtning	150 400	150 691
	Kabel-TV, internet	140 318	140 416
	Övriga avgifter	47 354	46 540
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	13 310	13 310
	Förvaltningsarvoden	129 969	120 045
	Övriga driftskostnader	103 154	43 122
		1 408 611	1 339 161
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	135 521	5 324
		135 521	5 324
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	14 000	11 250
	Medlemsavgifter	22 300	22 300
		36 300	33 550
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	90 000	90 000
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Löner och andra ersättningar	1 600	6 000
	Sociala kostnader	25 917	29 197
		120 517	128 197
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	1 886 557	1 886 557
	Inventarier	26 829	26 829
	Markanläggningar	9 943	9 943
		1 923 329	1 923 329

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2017	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	135 561 000	135 561 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 561 000	135 561 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 262 620	-10 376 063
Årets avskrivningar	-1 886 557	-1 886 557
Utgående avskrivningar	-14 149 177	-12 262 620
Utgående bokfört värde	121 411 823	123 298 380
Taxeringsvärde för Båtshaken 1		
Byggnad - bostäder	81 000 000	81 000 000
Byggnad - lokaler	1 331 000	1 331 000
	82 331 000	82 331 000
Mark - bostäder	16 800 000	16 800 000
Mark - lokaler	0	0
	16 800 000	16 800 000
Taxeringsvärde totalt	99 131 000	99 131 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	258 507	0
Årets investeringar	0	258 507
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	258 507	258 507
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 943	0
Årets avskrivningar	-9 943	-9 943
Utgående avskrivningar	-19 886	-9 943
Bokfört värde	238 621	248 564
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	268 291	0
Årets investeringar	0	268 291
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	268 291	268 291
Ingående avskrivningar	-26 829	0
Årets avskrivningar	-26 829	-26 829
Utgående avskrivningar	-53 658	-26 829
Bokfört värde	214 633	241 462
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	27 266	40 263
Övriga fordringar	0	180 000
	27 266	220 263
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 535	124 669
	162 535	124 669

Noter **2024-12-31** **2023-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Nordea Hypotek AB	39758269518	1,34%	2025-02-19	14 623 348	14 623 348
Nordea Hypotek AB	39758438778	2,96%	2025-03-19	16 096 320	16 096 320
SBAB	32858791	3,50%	2028-01-19	16 756 500	0
				47 476 168	30 719 668

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **16 756 500**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 44 500 000

Kortfristig del av långfristig skuld **30 719 668** **33 452 820**

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 600 000 kr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet 53 006 000 53 006 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	29 700	29 700
Arbetsgivaravgifter	25 415	29 197
Mervärdesskatt	-4 318	-7 101
Övriga kortfristiga skulder	11 157	11 706
	61 954	63 502

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	36 806	121 118
Övriga upplupna kostnader	71 877	71 589
Förutbetalda hyror och avgifter	276 096	261 547
	384 779	454 254

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Halmstad

Philip Sekulic

Elin Johansson

Hans Magnusson

Karl-Johan Kristiansson

Marcus Larsson

Mattias Karlsson

Ulrika Larsson

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

Anders Warman
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vågen i Halmstad, org.nr. 727000-2384

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vågen i Halmstad för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 Vågen i Halmstad för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Halmstad

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Warman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

PHILIP SEKULIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 20:27:16



HANS MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 09:41:51



ELIN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 12:18:28



MATTIAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 10:14:10



KARL-JOHAN KRISTIANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 18:56:56



MARCUS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 09:10:28



ULRIKA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 08:53:38



ANDERS WARMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:15:37



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 11:50:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANDERS WARMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:13:23



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 11:51:12



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.