



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Gånghester i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Gånghester i Borås

Org. nr. 764500–2580

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 åren 1959 och 1965 på fastigheten i Råslätt 1:56 och Råslätt 1:61 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kapellvägen 24 A-E i Gånghester.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	15	st	1	rok	639,0	m ²
		45	st	2	rok	2 549,0	m ²
		15	st	3	rok	1 214,5	m ²
		75	st			4 402,5	m ²
Lokaler	Hysesrätt	2	st			238	m ²
Garage	Hysesrätt	12					
P-platser	Hysesrätt	66					
		80	st			238	m ²
Totalt		155	st			4 640,5	m ²



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Ventil och termostatbyte

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Under det kommande året planerar ev.

- Dränering av B och C
- Elarbeten belysning samt sanering av gamla kablar.

Åtgärderna ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 9%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 4 % fr o m 2025-01-01

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 8st röstberättigade medlemmar. Stadgarna har registrerats den 2024-09-28.

Föreningen hade vid årets slut 83 (86) medlemmar varav 83 (86) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 6 (6) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Peder Andreasson	ordförande
Rosmarie Rydell	vice ordförande
Birgitta Danielsson	sekreterare
Inger Öjerhed	ledamot utsedd av HSB Göta
Anna Päiväranta	ledamot
Håkan Hultgren	ledamot
Ulf Åberg	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Birgitta Danielsson, Peder Andreasson och Håkan Hultgren.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Peder Andreasson, Rosmarie Rydell, Håkan Hultgren och Birgitta Danielsson, två i förening.

Vicevärd har varit Birgitta Danielsson.

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

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Borås har varit Peder Andreasson med Birgitta Danielsson som suppleant.

Valberedning har varit Peter Haglund.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 980	3 666	3 525	3 352	3 369
Resultat efter finansiella poster, tkr	13	166	516	-165	-632
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	867	796	729	729	714
Skuldsättning per kvm	2 162	2 194			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 279	2 313			
Sparande per kvm	236	166			
Räntekänslighet, %	2,6	2,9			
Energikostnad per kvm	247	227			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	96	96			

*) 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	232 790	0	1 989 909	1 678 141	-165 693
Resultatdisp enl. stämmobeslut -23				165 693	165 693
				1 843 834	
Reservering till yttre underhåll -24			447 000	-447 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -24			-763 495	763 495	
Årets resultat					13 328
Belopp vid årets slut	232 790	0	1 673 415	2 160 329	13 328

Föreningen äger 1 lägenhet, lgh nr 118.

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	2 375
Belopp vid årets slut	2 375

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 843 834
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-447 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	763 495
Årets resultat	13 328
	<u>2 173 657</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>2 173 657</u>
	2 173 657

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 673 414 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 979 989	3 665 883
Summa rörelsens intäkter		3 979 989	3 665 883
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 377 013	-2 352 279
Periodiskt underhåll		-763 495	-283 723
Övriga externa kostnader	Not 3	-42 500	-39 800
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-122 624	-125 461
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-320 517	-320 517
Summa rörelsens kostnader		-3 626 149	-3 121 780
Rörelseresultat		353 840	544 103
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64 497	28 946
Räntekostnader och liknande resultatposter		-405 009	-407 356
Summa finansiella poster		-340 512	-378 410
Resultat efter finansiella poster		13 328	165 693
Årets resultat		13 328	165 693
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		13 328	165 693
Reservering till fond för yttre underhåll		-447 000	-447 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		763 495	283 723
Resultat efter fondförändring		329 822	2 416

			2024-01-01	2023-01-01
Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 11	Not 6	11 782 356	12 083 223
Mark			356 500	356 500
Markanläggningar		Not 7	7 009	26 659
			<u>12 145 865</u>	<u>12 466 382</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			12 146 365	12 466 882
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			1 972	0
Avräkningskonto HSB Göta			1 551 322	1 421 249
Övriga fordringar		Not 9	63 753	66 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			<u>325 388</u>	<u>249 143</u>
			1 942 435	1 736 397
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 10	1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar			2 942 435	2 736 397
Summa tillgångar			15 088 800	15 203 279

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Balansräkning			
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		232 790	232 790
Fond för yttre underhåll		1 673 415	1 989 909
		<u>1 906 205</u>	<u>2 222 699</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 160 329	1 678 142
Årets resultat		13 328	165 693
		<u>2 173 657</u>	<u>1 843 835</u>
Summa eget kapital		4 079 862	4 066 534
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	3 192 394	2 500 000
		<u>3 192 394</u>	<u>2 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	6 840 027	7 682 429
Leverantörsskulder		398 095	368 221
Skatteskulder		7 336	16 392
Fond för inre underhåll		32 357	34 958
Övriga skulder	Not 12	26 516	36 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	512 214	498 444
		<u>7 816 544</u>	<u>8 636 745</u>
Summa skulder		11 008 938	11 136 745
Summa eget kapital och skulder		15 088 800	15 203 279

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	13 328	165 693
Avskrivningar	320 517	320 517
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	333 845	486 210
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 965	-29 864
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	22 201	-242 512
Kassaflöde från löpande verksamhet	280 081	213 834
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-150 008	-150 008
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 008	-150 008
Årets kassaflöde	130 073	63 826
Likvida medel vid årets början *)	2 421 249	2 357 424
Likvida medel vid årets slut *)	2 551 322	2 421 249

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6
Markanläggning	5,0
Inventarier	20,0

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 525 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 X kr

Noter

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1

Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder3 818 4723 503 184

Hyror140 436113 256

Övriga intäkter24 32155 893

Bruttoomsättning3 983 2293 672 333

Hyresbortfall-3 240-6 450

3 979 9893 665 883

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokavård517 652487 448

Reparationer98 104183 176

El97 25889 984

Uppvärmning832 956764 715

Vatten213 912198 290

Sophämtning163 545175 037

Kabel-TV, internet61 31053 154

Övriga avgifter103 02095 655

Fastighetsavgift/fastighetsskatt93 27092 040

Förvaltningsarvoden134 676130 959

Övriga driftskostnader61 30881 821

2 377 0132 352 279

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Noter			
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	14 500	11 800
	Medlemsavgifter	28 000	28 000
		42 500	39 800
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	45 150	49 250
	Vicevärdsarvode	48 150	39 600
	Revisorsarvode	5 000	5 000
	Löner och andra ersättningar	4 554	6 954
	Sociala kostnader	17 220	17 607
		120 074	118 411
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	2 550	7 050
		2 550	7 050
	Totalt	122 624	125 461
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	300 867	300 867
	Markanläggningar	19 650	19 650
		320 517	320 517

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	2101	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1982&1959	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 025 042	21 025 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 025 042	21 025 042
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 941 819	-8 640 952
Årets avskrivningar	-300 867	-300 867
Utgående avskrivningar	-9 242 686	-8 941 819
Utgående bokfört värde	11 782 356	12 083 223
Taxeringsvärde för Råslätt 1:56 och Råslätt 1:61		
Byggnad - bostäder	30 600 000	30 600 000
Byggnad - lokaler	168 000	168 000
	30 768 000	30 768 000
Mark - bostäder	8 760 000	8 760 000
Mark - lokaler	81 000	81 000
	8 841 000	8 841 000
Taxeringsvärde totalt	39 609 000	39 609 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	154 375	154 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 375	154 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-127 716	-108 066
Årets avskrivningar	-19 650	-19 650
Utgående avskrivningar	-147 366	-127 716
Bokfört värde	7 009	26 659
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	63 753	66 005
	63 753	66 005

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum
HSB Göta ek för BOLAG	2024-11-04	2025-02-04
	Löptid	Ränta
	3 mån	3,55%
		Belopp
		1 000 000
		1 000 000
Not 11 Skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
Stadshypotek AB	598997	4,00%
Stadshypotek AB	608539	1,67%
Stadshypotek AB	982148	2,91%
Stadshypotek Borås	358363	3,55%
Stadshypotek Borås	433925	4,00%
Stadshypotek Borås	434565	1,67%
	Konv.datum	Total låneskuld
	2025-01-13	2 990 011
	2028-09-01	500 000
	2027-09-01	912 410
	2025-03-11	3 300 000
	2025-01-13	330 000
	2028-09-01	2 000 000
		10 032 421
		Nästa års amort
		0
		0
		70 008
		0
		80 000
		0
		150 008
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		3 192 394
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		9 282 381
Kortfristig del av långfristig skuld		6 840 027
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till		150 008
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet		11 959 000
		11 959 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	15 755	18 920
Arbetsgivaravgifter	10 760	13 545
Övriga kortfristiga skulder	1	3 837
	26 516	36 301
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	55 944	55 474
Övriga upplupna kostnader	156 879	128 591
Förutbetalda hyror och avgifter	299 391	314 379
	512 214	498 444

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Anna Päivärinta

Ulf Åberg

Birgitta Danielsson

Håkan Hultgren

Inger Öjerhed

Peder Andreasson

Rosmarie Rydell

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

Anneli Gabrielsson
Av föreningen vald revisor

Helin Karam
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gånghester i Borås, org.nr. 764500–2580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gånghester 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. Revisorerans 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 Brf Gånghester 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anneli Gabrielsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

PEDER ANDREASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 05:49:01



BIRGITTA DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 19:14:33



ROSMARIE RYDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 19:03:40



ANNA PÄIVÄRINTA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 08:30:55



ULF ÅBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 11:36:46



INGER ÖJERHED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 15:47:47



HÅKAN HULTGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 18:29:50



ANNELI GABRIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 08:34:08



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 09:29:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANNELI GABRIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 08:37:27



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 09:29:52



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.