



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Bredared i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Bredared i Borås

Org nr 716409-7771

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 1982 på fastigheten Bredared 1:61 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Inägovägen 1, 3, 5, 7, 9, 11 och 13 A-D i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	8	st	2	rok	508,0	m ²
		10	st	3	rok	775,0	m ²
		10	st	4	rok	935,0	m ²
		28	st			2 218,0	m ²
P-platser	Hyresrätt	37	st				
		37	st				
Totalt		65	st			2 218,0	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

- Radonmätning
- Nya nummerskyltar till husen
- Byte av 6 element i 2 lägenheter

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målning av fönster på entrésidorna
- Målning av dörrar på förråden
- Målning av staket
- Utökning av sopkärl

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Aktiviteter

Föreningen har haft 2 st städdagar under året.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 8 % fr o m 2024-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja ytterligare med 4 % fr o m 2025-01-01.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

Väsentliga avtal

Administrativt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 14 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 42 (fg år 43) medlemmar. 5 medlemmar har utträtt ur föreningen och 4 medlemmar har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Mikaela Hernandez	ordförande
Tomas Tellnor	vice ordförande
Yvonne Granqvist Schultz	sekreterare
Elin Andersson	ledamot
Einar Fransson	ledamot
Jan Karlsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tomas Tellnor, Elin Andersson och Mikaela Hernandez.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jan Karlsson, Mikaela Hernandez, Elin Andersson och Tomas Tellnor två i förening.

Vicevärd har varit Tomas Tellnor.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Tomas Tellnor.

Valberedning har varit Oscar Hernandez och Markus Kortelainen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 998	1 869	1 816	1 765	1 752	1 727
Resultat efter finansiella poster, tkr	394	296	79	321	372	245
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	901	808	784	769	761	746
Skuldsättning per kvm	4 574	4 657				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 574	4 657				
Sparande per kvm	357	318				
Räntekänslighet, %	5,2	5,8				
Energikostnad per kvm	103	86				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	97	96				

*) Nytt beräkningsätt fr o m år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgift

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	666 000	134 000	1 977 582	210 778	295 510
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				295 510	-295 510
				506 289	
Reservering till yttre underhåll -24			325 000	-325 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-7 793	7 793	
Årets resultat					393 723
Belopp vid årets slut	666 000	134 000	2 294 789	189 082	393 723

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	506 289
Avsättning till yttre underhållsfond	-325 000
I anspråktagande av yttre underhållsfond	7 793
Årets resultat	393 723
Till stämmans förfogande	582 805

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	582 805
	582 805

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 294 789 kr.

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 997 732	1 869 314
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 997 732	1 869 314
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-570 570	-533 686
Underhåll enligt plan		-7 793	-21 103
Övriga externa kostnader	Not 4	-146 606	-142 609
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-121 181	-122 549
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-389 383	-389 383
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 235 533	-1 209 330
RÖRELSERESULTAT		762 199	659 984
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		75 290	27 390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-443 766	-391 864
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-368 476	-364 474
ÅRETS RESULTAT		393 723	295 510
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		393 723	295 510
Reservering till fond för yttre underhåll		-325 000	-325 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		7 793	21 103
Överföring till balanserat resultat		76 516	-8 387

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	11 254 365	11 643 748
Summa materiella anläggningstillgångar		11 254 365	11 643 748
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 254 865	11 644 248
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 163
Avräkningskonto HSB		1 368 748	1 263 107
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	3 437	23 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 518	61 795
Summa kortfristiga fordringar		1 471 703	1 349 129
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 500 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 971 703	2 349 129
SUMMA TILLGÅNGAR		14 226 568	13 993 378

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	666 000	666 000
Upplåtelseavgifter	134 000	134 000
Fond för yttre underhåll	2 294 789	1 977 582
Summa bundet eget kapital	3 094 789	2 777 582

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	189 082	210 778
Årets resultat	393 723	295 510
Summa fritt eget kapital	582 805	506 289

Summa eget kapital

3 677 593

3 283 871

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	6 750 000	4 485 000
Summa långfristiga skulder		6 750 000	4 485 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 395 000	5 845 000
Medlemmarnas inre fond	Not 12	9 499	9 499
Leverantörsskulder		115 359	86 314
Aktuell skatteskuld		441	4 847
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	46 859	53 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	231 817	224 881
Summa kortfristiga skulder		3 798 975	6 224 507

Summa skulder

10 548 975

10 709 507

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 226 568

13 993 378

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	762 199	659 984
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	389 383	389 383
	1 151 582	1 049 367
Erhållen ränta	75 290	27 390
Erlagd ränta	-450 887	-391 864
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	775 985	684 893
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 933	-16 864
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-2 968 411	21 570
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-2 209 359	689 599
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	32 249
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	32 249
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	2 815 000	-185 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	2 815 000	-185 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	605 641	536 847
Likvida medel vid årets början	2 263 107	1 726 260
Likvida medel vid årets slut	2 868 748	2 263 107
	605 641	536 847

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 10 047 903 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 934 568	1 791 384
Hysesintäkt garage och bilplatser	47 928	44 950
Hysesintäkt övrigt	6 000	5 300
Konsumtionsavgift el	136	89
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 018	11 773
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 082	15 818
	1 997 732	1 869 314
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-54 846	-57 694
El	-111 068	-97 271
Vatten	-116 343	-94 023
Renhållning	-58 601	-52 951
TV, bredband, iptelefoni	-83 713	-83 762
Förvaltningskostnader	-6 962	-5 235
Försäkringar	-31 887	-29 607
Fastighetsskatt	-40 264	-40 512
Övriga driftskostnader	-66 887	-72 631
	-570 570	-533 686
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 175	-11 950
Övriga förvaltningskostnader	-73 920	-71 880
Förbrukningsinventarier	-10 461	-12 692
Medlemsavgifter HSB	-13 900	-13 900
Arrende, hyra, leasing	-33 150	-32 187
	-146 606	-142 609
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-49 500	-44 500
Löner för anställda	-14 500	-18 625
Vicevärdsarvode	-26 000	-26 000
Övriga arvoden	-2 000	-2 625
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-27 681	-29 299
	-121 181	-122 549
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-366 881	-366 881
Markanläggningar	-22 502	-22 502
	-389 383	-389 383

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2101

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

16 806 949

16 806 949

Ingående anskaffningsvärde mark

300 000

300 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

316 563

316 563

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**17 423 511****17 423 511****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-5 528 197

-5 161 316

Årets avskrivningar byggnader

-366 881

-366 881

Ingående avskrivningar markanläggningar

-251 566

-237 128

Årets avskrivningar markanläggningar

-22 502

-22 502

Justering avskrivning år 21 o 22

0

8 064

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-6 169 146****-5 779 763****Utgående redovisat värde****11 254 365****11 643 748**

Redovisade värden byggnader

10 911 871

11 286 816

Redovisade värden mark

300 000

300 000

Redovisade värden markanläggningar

42 495

64 997

Fastighetsbeteckning:**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1982

11 200 000

2 304 000

13 504 000

13 504 000

11 200 000**2 304 000****13 504 000****13 504 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

11 545 000

11 545 000

varav i eget förvar

50 000

50 000

Summa ställda säkerheter**11 595 000****11 595 000****Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

3 437

23 064

3 437**23 064****Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR****Räntesats****Konv.datum**

Speci vad

1 500 000

1 000 000

1 500 000**1 000 000**

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		3,68%	2025-03-28	1 500 000	0
Swedbank Hypotek AB		3,96%	2027-11-25	1 950 000	0
Swedbank Hypotek AB		3,48%	2025-03-28	1 085 000	0
Swedbank Hypotek AB		2,85%	2025-11-11	735 000	85 000
Swedbank Hypotek AB		4,34%	2026-05-25	1 800 000	0
Swedbank Hypotek AB		1,50%	2030-03-30	1 950 000	0
Swedbank Hypotek AB		1,50%	2028-03-30	1 125 000	75 000
				10 145 000	160 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 750 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

75 000

Lån som ska konverteras inom ett år

3 320 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

3 395 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,45%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

640 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

9 345 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Not 12 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

9 499

9 499

9 499

9 499

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt

34

22

Personalens källskatt

23 700

22 387

Arbetsgivaravgifter

23 125

23 526

Övriga kortfristiga skulder

0

8 031

46 859

53 966

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader

20 198

27 319

Förutbetalda årsavgifter och hyror

169 005

150 449

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

42 614

47 113

231 817

224 881

2024-12-31

2023-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Einar Fransson

Elin Andersson

Jan Karlsson

Mikaela Hernandez

Tomas Tellnor

Yvonne Granqvist

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

Thomas Jacobsson
Revisor vald av föreningsstämman

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bredared i Borås, org.nr. 716409-7771

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bredared 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. 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 Brf Bredared 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

Thomas Jacobsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MIKAELA HERNANDEZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 21:19:58



EINAR FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 17:39:02



YVONNE GRANQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:55:59



ELIN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 10:52:58



JAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:38:28



TOMAS TELLNOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 19:28:24



THOMAS JACOBSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 11:33:45



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 13:52:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

THOMAS JACOBSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 11:34:44



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 13:53:07



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.