



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Ekarängen i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ekarängen i Borås

Org nr 716447-6827

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 1966 på fastigheten i Hultaäng 1, Riksdalen 1 och Tolvskillingen 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Skillingsgatan 25-47, 51-71 och 75-97 i Borås. Endast udda nummer.

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	43	st	2	rok	2 644,3	m ²
		117	st	3	rok	8 750,5	m ²
		13	st	4	rok	1 300,0	m ²
		38	st	5	rok	4 014,5	m ²
		211	st			16 709,3	m ²
Lokaler Garage P-platser	Hyresrätt	44	st			1 009,0	m ²
	Hyresrätt	42	st				
	Hyresrätt	182	st				
		268	st			1 009,0	m ²
Totalt		479	st			17 718,3	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Byte av brandgasluckor. Montering av kameror i soprum. Byte av avfuktare. Fortsatt utredning och förberedelse inför renovering eller inglasning av balkonger.
Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmsta året planerar styrelsen för fortsätta med inglasade balkonger.

Planerade åtgärder ska finansieras med: egna medel och lån.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 7,5%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 15% 2025-01-01.

Väsentliga avtal

Avtal med HSB Fastighetsförvaltning på teknisk och administrativ förvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-31. På stämman deltog 33 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 289 medlemmar (fg. år 290) 24 medlemmar har avgått och 23 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 17 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Lena Nilsson	ordförande
Verica Felicijan	vice ordförande
Shpreza Sahiti	ledamot
Melissa Livadic	ledamot
Chikri Inal	ledamot
Annika Brännmar	ledamot
Visar Sogojeva	ledamot
Per Sunnerdahl Eng	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lena Nilsson, Verica Felicijan, Shpreza Sahiti, och Melissa Livadic.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lena Nilsson, Verica Felicijan och Jari Salmi, två i förening.

Vicevärd har varit Jari Salmi.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Lena Nilsson och Annika Brännmar som ersättare.

Valberedning har varit Stefan Felicijan, sammankallande, och Arben Seferi.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	16 442	15 494	13 667	13 397	13 343
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 456	2 657	1 226	1 945	723
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	930	865	761	746	746
Skuldsättning per kvm	3 088	3 129			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 275	3 318			
Sparande per kvm	286	277			
Räntekänslighet, %	3,5	3,8			
Energikostnad per kvm	228	220			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	95	93			

*)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	210 061	1 444 877	10 650 595	9 622 040	2 657 197
Vinstdisp enl. stämmobeslut -21				2 657 197	-2 657 197
				12 279 237	
Avsättn enl plan till yttre underhåll -22			1 507 000	-1 507 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -22			-939 690	939 690	
Årets resultat					2 455 692
Belopp vid årets slut	210 061	1 444 877	11 217 905	11 707 159	2 455 692

Föreningen äger 1 lägenhet nr 113.

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	969
Belopp vid årets slut	969

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	12 279 237
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 507 000
Ianspråkande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	939 690
Årets resultat	2 455 692
Till stämmans förfogande	14 162 851

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	14 162 851
	14 162 851

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 11 217 905 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 442 468	15 493 953
Summa rörelsens intäkter		16 442 468	15 493 953
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-9 776 762	-8 918 142
Periodiskt underhåll		-939 690	-575 691
Övriga externa kostnader	Not 3	-91 825	-90 850
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-238 115	-249 291
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 671 996	-1 671 996
Summa rörelsens kostnader		-12 718 387	-11 505 970
Rörelseresultat		3 724 081	3 987 983
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		490 977	163 640
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 759 366	-1 494 426
Summa finansiella poster		-1 268 389	-1 330 786
Resultat efter finansiella poster		2 455 692	2 657 197
Årets resultat		2 455 692	2 657 197
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		2 455 692	2 657 197
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 507 000	-1 341 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		939 690	575 691
Resultat efter fondförändring		1 888 382	1 891 888

			2024-01-01	2023-01-01
Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 12	Not 6	61 084 950	62 704 614
Mark			4 104 000	4 104 000
Markanläggningar		Not 7	180 334	232 666
Inventarier, verktyg och installationer			0	0
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	467 586	241 715
			<u>65 836 870</u>	<u>67 282 995</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			65 837 370	67 283 495
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			6 468	11 855
Avräkningskonto HSB Göta			6 026 837	5 884 139
Övriga fordringar		Not 10	17 188	16 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			1 189 527	862 894
			<u>7 240 019</u>	<u>6 775 570</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	12 000 000	9 000 000
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton			274 207	256 197
			<u>274 207</u>	<u>256 197</u>
Summa omsättningstillgångar			19 514 226	16 031 767
Summa tillgångar			85 351 596	83 315 262

	2024-01-01	2023-01-01
Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	210 061	210 061
Upplåtelseavgifter	1 444 877	1 444 877
Fond för yttre underhåll	11 217 905	10 650 595
	<u>12 872 843</u>	<u>12 305 533</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 707 159	9 622 040
Årets resultat	2 455 692	2 657 197
	<u>14 162 851</u>	<u>12 279 237</u>
Summa eget kapital	27 035 694	24 584 770
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>49 430 672</u>	<u>48 891 674</u>
	49 430 672	48 891 674
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 5 286 002	6 544 164
Leverantörsskulder	1 375 659	1 201 502
Skatteskulder	31 057	22 406
Övriga skulder	Not 13 56 043	69 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>2 136 469</u>	<u>2 000 948</u>
	8 885 230	9 838 817
Summa skulder	58 315 902	58 730 491
Summa eget kapital och skulder	85 351 596	83 315 262

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 455 692	2 657 197
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	0	0
Avskrivningar	1 671 996	1 671 996
Nedskrivningar av fastighet	0	0
Eftergifter från kreditgivare	0	0
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	4 127 688	4 329 193
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-321 752	-91 777
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	304 574	186 169
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 110 510	4 423 585
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-225 871	-136 600
Investeringar i markanläggningar		0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-225 871	-136 600
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-719 164	-719 164
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-719 164	-719 164
Årets kassaflöde	3 165 476	3 567 821
Likvida medel vid årets början *)	15 140 336	11 572 515
Likvida medel vid årets slut *)	18 301 044	15 140 336

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

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Redovisnings- och värderingsprinciper		
Allmänna upplysningar		
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).		
Intäktsredovisning		
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).		
Materiella anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.		
Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.		
Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.		
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.		
Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:		%
Byggnader		1,9
Markanläggning		5,0
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. 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 12 987 779 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, bostäder	15 531 060	14 458 332
	Hyror	986 386	899 536
	Elintäkter	7 108	0
	Övriga intäkter	123 982	300 184
	Bruttoomsättning	16 648 536	15 658 052
	Avgiftsbortfall	-76 883	-49 779
	Hyresbortfall	-129 185	-114 320
	16 442 468	15 493 953	
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	1 806 225	1 639 634
	Reparationer	1 050 704	559 511
	El	353 347	376 421
	Uppvärmning	2 493 629	2 417 946
	Vatten	1 199 459	1 102 382
	Sophämtning	630 601	743 699
	Kabel-TV, internet	347 514	285 614
	Övriga avgifter	163 675	151 973
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	361 970	353 319
	Förvaltningsarvoden	872 571	835 611
	Övriga driftskostnader	497 066	452 032
	9 776 762	8 918 142	
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	23 025	22 050
	Medlemsavgifter	68 800	68 800
	91 825	90 850	

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	38 160	64 984
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	123 600	113 325
Sociala kostnader	33 805	32 632
	<u>199 565</u>	<u>214 941</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	38 550	34 350
	<u>38 550</u>	<u>34 350</u>
Totalt	238 115	249 291
Not 5		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 619 664	1 619 664
Markanläggningar	52 332	52 332
	<u>1 671 996</u>	<u>1 671 996</u>

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2110				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1991				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	84 409 643	84 409 643			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 409 643	84 409 643			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 705 029	-20 085 365			
Årets avskrivningar	-1 619 664	-1 619 664			
Utgående avskrivningar	-23 324 693	-21 705 029			
Utgående bokfört värde	61 084 950	62 704 614			
Taxeringsvärde för Hultaäng 1, Riksdalen 1 och Tolvskillingen 1					
Byggnad - bostäder	172 000 000	172 000 000			
Byggnad - lokaler	870 000	870 000			
	172 870 000	172 870 000			
Mark - bostäder	39 000 000	39 000 000			
Mark - lokaler	934 000	934 000			
	39 934 000	39 934 000			
Taxeringsvärde totalt	212 804 000	212 804 000			
Not 7 Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	1 046 650	1 046 650			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 046 650	1 046 650			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-813 984	-761 652			
Årets avskrivningar	-52 332	-52 332			
Utgående avskrivningar	-866 316	-813 984			
Bokfört värde	180 334	232 666			
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde	241 715	105 115			
Årets investering	225 871	136 600			
Utgående anskaffningsvärde	467 586	241 715			
Pågående nyanläggning avser byte och inglasning av balkonger. Beräknad utgift uppgår till ca 84 000 000kr.					
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 10 Övriga fordringar					
Skattekonto	15 068	14 562			
Övriga fordringar	2 120	2 120			
	17 188	16 682			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-09-04	2025-03-04	6 mån	3,75%	3 000 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-03-04	3 mån	3,25%	3 000 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-10-04	2025-04-04	6 mån	3,40%	3 000 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-03-04	3 mån	3,25%	3 000 000
					12 000 000

Noter	2024-01-01 2024-12-31				2023-01-01 2023-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	448754	4,39%	2028-03-01	8 785 000	180 000
Stadshypotek AB	449992	4,24%	2026-06-01	9 425 000	100 000
Stadshypotek Borås	424929	2,09%	2027-01-30	5 825 000	100 000
Stadshypotek Borås	435621	1,02%	2025-10-30	4 566 838	0
Stadshypotek Borås	438052	1,07%	2026-04-30	8 016 205	97 164
Stadshypotek Borås	447608	4,01%	2027-12-01	12 273 631	142 000
Stadshypotek Borås	453589	3,88%	2029-01-30	5 825 000	100 000
				54 716 674	719 164
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					49 430 672
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					51 120 854
Kortfristig del av långfristig skuld				5 286 002	6 544 164
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till...					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				151 281 299	151 281 299
Varav obelånade				79 781 299	79 781 299
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				25 704	24 637
Arbetsgivaravgifter				16 170	13 243
Mervärdesskatt				7 119	9 189
Övriga kortfristiga skulder				7 050	22 729
				56 043	69 797
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				152 372	143 289
Övriga upplupna kostnader				562 826	617 788
Förutbetalda hyror och avgifter				1 421 271	1 239 871
				2 136 469	2 000 948

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Lena Nilsson	Annika Brännmar	Verica Felicijan
Shpresa Sahiti	Visar Sogojeva	Melisa Livadic
Per Sunnerdahl Eng	Chikri Inal	

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

Johanna Parazs Av föreningen vald revisor	Malin Johannesson BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
--	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ekarängen i Borås, org.nr. 716447-6827

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ekarängen i Borås för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ekarängen i Borås för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Borås

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Parazs
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

LENA NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 10:59:29



VERICA FELICIJAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 15:12:07



MELISA LIVADIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 19:00:49



ANNIKA BRÄNNMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 08:05:38



SHPRESA SAHITI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 11:11:49



PER SUNNERDAHL ENG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 21:13:10



CHIKRI SUKRU INAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 14:59:14



VISAR SOGOJEVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 14:04:30



JOHANNA PARAZS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:50:33



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 07:44:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JOHANNA PARAZS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:54:56



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 07:44:50



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.