



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Laxskivlingen i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Laxskivlingen i Borås

Org nr 764500-2713

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 1956 och ombyggdes år 1989 på fastigheten Laxskivlingen 1. Fastighetens adress är Norra Sjöbogatan 53-55, Barnhemsgatan 25-27 och Lindormsgatan 48 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 bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	3	st	1	rok	70,5	m ²
		43	st	2	rok	2 394,5	m ²
		67	st	3	rok	4 546,0	m ²
		3	st	4	rok	265,5	m ²
		7	st	5	rok	782,0	m ²
		123	st			8 058,5	m ²
Lokaler	Hyresrätt	8	st			209,0	m ²
	Garage	32	st				
	P-platser	64	st				
		104	st			209,0	m ²
		227	st			8 267,5	m ²
Totalt							

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhåll och investeringar i fastigheten:

Ombyggnation av lokal till lägenhet (2023)

Nytt låssystem (2020)

Nya servisledningar (2020)

Målning av trapphus (2018)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Installation av nya hissar
- Byte av torktumlare
- Ny belysning i trapphus och på fasad.
- OVK åtgärder

I övrigt har löpande underhåll utförts vid behov.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

Under 2025 planerar styrelsen för renovering av balkongpelare och eventuell installation av laddstolpar. Utöver detta sker underhåll efter behov.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 2%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 12% fr.o.m. 2025-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar en förlust på -1 107 964 kr för 2024.

Att resultatet blir negativt beror på avskrivningar, investering, utträngning och underhållsarbete vilket täcks av underhållsfonden. Föreningen har ett sparande på 167 kr/kvm samt ett negativt kassaflöde. Högre räntekostnader samt prisökningar för drift har också bidragit till det negativa resultatet.

Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 152 771 kr.

Resultatet kommer att följas upp och vi har gjort en avgiftshöjning from 2025-01-01.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 16 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 146 (fg år 145) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser gjorts.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Caroline Eneman	ordförande
Börje Klasson	vice ordförande
Andreas Bel	sekreterare
Mats Andersson	ledamot
Peppe Fasth	ledamot
Hossein Namvar	ledamot
Camilla Hansson	ledamot
Martin Jernmo	ledamot (avgått under året)
Sophie Agebratt	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Caroline Eneman samt ledamöter Martin Jernmo, Börje Klasson, Mats Andersson och Hossein Namvar.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmateknare har varit Börje Klasson, Jörgen Gustafsson, Caroline Eneman, och Mats Andersson, två i förening.

Vicevärd har varit Jörgen Gustafsson.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Caroline Eneman med Börje Klasson som suppleant.

Valberedning har varit Jörgen Gustafsson, sammankallande och Eva Grubbström

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	6 816	6 700	6 587	6 354	6 374
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 108	206	945	7 300	803
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	814	795	783	760	760
Skuldsättning per kvm	5 912	6 024			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 066	6 233			
Sparande per kvm	167	249			
Räntekänslighet, %	7,4	7,8			
Energikostnad per kvm	279	200			
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	276 785	1 447 728	8 011 329	4 953 403	206 434
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				206 434	-206 434
				5 159 836	
Reservering till yttre underhåll -24			458 000	-458 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -24			-354 127	354 127	
Årets resultat					-1 107 964
Belopp vid årets slut	276 785	1 447 728	8 115 203	5 055 963	-1 107 964

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	5 055 963
Årets resultat	-1 107 964
Till stämmans förfogande	<u>3 947 999</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll pga utragneringskostnad	-871 681
Balanserad vinst	<u>4 819 680</u>
	3 947 999

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 8 115 203 kr.

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

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 816 149	6 700 104
Summa rörelsens intäkter		6 816 149	6 700 104
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 945 003	-3 319 382
Periodiskt underhåll		-354 127	-710 111
Övriga externa kostnader	Not 3	-61 000	-57 100
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-185 420	-158 722
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 260 735	-1 142 933
Övriga rörelsekostnader		-871 681	0
Summa rörelsens kostnader		-6 677 965	-5 388 249
Rörelseresultat		138 184	1 311 855
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85 004	62 122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 331 152	-1 167 544
Summa finansiella poster		-1 246 148	-1 105 422
Resultat efter finansiella poster		-1 107 964	206 434
Årets resultat		-1 107 964	206 434
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-1 107 964	206 434
Reservering till fond för yttre underhåll		-458 000	-635 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		354 127	710 111
Resultat efter fondförändring		-1 211 838	281 545

			2024-01-01	2023-01-01
Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 11	Not 6	44 104 385	41 799 445
Mark			16 603 940	16 603 940
Markanläggningar		Not 7	869 089	908 597
			<u>61 577 414</u>	<u>59 311 982</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			61 577 914	59 312 482
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			4 620	455
Avräkningskonto HSB Göta			1 115 294	3 792 260
Övriga fordringar		Not 9	66 897	63 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			<u>357 593</u>	<u>768 460</u>
			1 544 404	4 624 436
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 10	1 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar			2 544 404	6 624 436
Summa tillgångar			64 122 318	65 936 918

	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	276 057	276 057
Upplåtelseavgifter	1 447 728	1 447 728
Fond för yttre underhåll	8 115 203	8 011 329
	<u>9 838 988</u>	<u>9 735 114</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 055 963	4 953 403
Årets resultat	-1 107 964	206 434
	<u>3 947 999</u>	<u>5 159 836</u>
Summa eget kapital	13 786 986	14 894 951
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>26 631 251</u>	<u>30 333 395</u>
	26 631 251	30 333 395
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 22 248 980	19 473 844
Leverantörsskulder	474 562	413 878
Skatteskulder	11 958	14 671
Fond för inre underhåll	83 328	83 328
Övriga skulder	Not 12 47 793	39 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>837 460</u>	<u>683 347</u>
	23 704 081	20 708 573
Summa skulder	50 335 332	51 041 968
Summa eget kapital och skulder	64 122 318	65 936 918

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 107 964	206 434
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	871 681	0
Avskrivningar	1 260 735	1 142 933
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 024 452	1 349 367
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	403 066	-454 873
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	220 372	-165 279
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 647 889	729 214
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 397 848	583 225
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 397 848	583 225
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-927 008	-927 008
Inbetalda insatser	0	1 450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-927 008	522 992
Årets kassaflöde	-3 676 967	1 835 431
Likvida medel vid årets början *)	5 792 260	3 956 829
Likvida medel vid årets slut *)	2 115 294	5 792 260

*) 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	1,8
Markanläggning	3,3

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.

Noter

2024-01-01

2024-12-31

2023-01-01

2023-12-31

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 7 618 502 kr.

Eventualförpliktelser

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

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Avsättningar

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

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

Not 1

Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder

6 562 776

6 407 772

Hyror

253 158

250 058

Övriga intäkter

28 336

73 135

Bruttoomsättning

6 844 270

6 730 965

Avgiftsbortfall

0

-2 000

Hysesbortfall

-28 121

-28 861

6 816 149

6 700 104

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård

479 524

475 487

Reparationer

215 905

258 300

El

253 455

210 935

Uppvärmning

1 548 141

992 839

Vatten

501 798

452 829

Sophämtning

262 561

244 430

Kabel-TV, internet

75 807

65 773

Övriga avgifter

111 432

102 866

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

204 700

199 698

Förvaltningsarvoden

204 360

198 720

Övriga driftskostnader

87 319

117 505

3 945 003

3 319 382

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	18 600	14 700
	Medlemsavgifter	42 400	42 400
		61 000	57 100
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	76 046	64 812
	Vicevärdsarvode	71 640	65 628
	Revisorsarvode	4 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	6 100	3 272
	Sociala kostnader	27 634	21 010
		185 420	158 722
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 221 227	1 103 425
	Markanläggningar	39 508	39 508
		1 260 735	1 142 933

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	2108				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1989				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	64 342 610	62 904 580			
Årets investeringar	4 397 848	1 438 030			
Årets försäljning/ utrangering	-1 452 802	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 287 656	64 342 610			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 543 165	-21 439 740			
Årets avskrivningar	-1 221 227	-1 103 425			
Årets försäljning/utrangering	581 121	0			
Utgående avskrivningar	-23 183 271	-22 543 165			
Utgående bokfört värde	44 104 385	41 799 445			
Taxeringsvärde för Laxskivlingen 1					
Byggnad - bostäder	87 000 000	87 000 000			
Byggnad - lokaler	307 000	307 000			
	87 307 000	87 307 000			
Mark - bostäder	33 000 000	33 000 000			
Mark - lokaler	277 000	277 000			
	33 277 000	33 277 000			
Taxeringsvärde totalt	120 584 000	120 584 000			
Not 7 Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	1 185 153	1 185 153			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 185 153	1 185 153			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-276 556	-237 048			
Årets avskrivningar	-39 508	-39 508			
Utgående avskrivningar	-316 064	-276 556			
Bokfört värde	869 089	908 597			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto	66 897	63 261			
	66 897	63 261			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-06-04	6 mån	3,00%	1 000 000
					1 000 000

Noter						2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 11 Skulder till kreditinstitut							
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.		
SEB	26710138	3,24%	2027-12-28	5 260 967	88 336		
SEB	26710162	0,91%	2025-02-28	5 260 967	5 260 967		
SEB	35242104	2,96%	2027-10-28	387 500	50 000		
SEB	42991163	2,52%	2025-03-28	3 500 972	3 500 972		
SEB	42991910	1,14%	2026-03-28	1 131 218	30 000		
Stadshypotek AB	450029	2,23%	2026-09-30	5 775 000	132 000		
Stadshypotek AB	473626	2,46%	2028-12-30	5 265 238	88 336		
Stadshypotek AB	799563	3,96%	2027-09-30	4 700 000	100 000		
Stadshypotek AB	883474	4,63%	2026-09-30	4 700 000	100 000		
Swedbank Hypotek A 2855541732		4,008%	2025-03-28	7 097 046	7 097 046		
Swedbank Hypotek A 2855541773		4,008%	2025-03-28	5 801 323	5 801 323		
				48 880 231	22 248 980		
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del							26 631 251
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till							44 245 191
Kortfristig del av långfristig skuld				22 248 980		19 473 844	
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 927 008 kr.							
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut							
Uttagna pantbrev i fastighet				56 059 000	56 059 000		
Not 12 Övriga kortfristiga skulder							
Källskatt				27 060	22 969		
Arbetsgivaravgifter				20 733	15 223		
Övriga kortfristiga skulder				0	1 313		
				47 793	39 505		
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter							
Upplupna räntekostnader				10 861	5 341		
Övriga upplupna kostnader				237 250	168 744		
Förutbetalda hyror och avgifter				589 349	509 262		
				837 460	683 347		

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Peppe Fasth	Andreas Bel	Camilla Hansson
Caroline Eneman	Gustav Börje Klasson	Hossein Namvar
Mats Andersson	Sophia Agebratt	

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

Barbro Johansson Av föreningen vald revisor	BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
--	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Laxskivlingen i Borås, org.nr. 764500-2713

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Laxskivlingen 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Laxskivlingen 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 provar 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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Barbro Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

CAROLINE ENEMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 19:10:31



MATS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 18:15:54



CAMILLA HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 18:15:23



HOSSEIN NAMVAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 18:13:07



PEPPE FASTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 06:32:22



SOPHIA AGEBRATT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 18:08:54



GUSTAV BÖRJE KLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 09:45:45



ANDREAS BEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 09:19:25



BARBRO JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 11:50:26



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 14:11:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BARBRO JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 11:54:39



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 14:12:09



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.