



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB:S BRF BROTORP I BORÅS

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Brotorp i Borås

Org nr 764500-2697

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 1968 på fastigheten i Guldhornet 2 och 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kransvägen 166-204 i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen är genom Samfälligheten Guldhornet andelsägare i gemensamhetsanläggningen GA:5 omfattande VA ledningar och gemensamhetsanläggningen GA:7 omfattande vägar och skylt.
Vid lantmäteriförrättning 20240404 kommer dessa gemensamhetsanläggningar att sammanslås till en gemensamhetsanläggning GA:5 omfattande de gamla verksamhetsområdena VA ledningar och väg

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	30	st	1	rok	1 257,0	m ²
		21	st	2	rok	1 427,0	m ²
		82	st	3	rok	6 752,0	m ²
		18	st	4	rok	1 936,0	m ²
		151	st			11 372,0	m ²
Lokaler	Hyresrätt	2	st			199,0	m ²
		21	st			213,0	m ²
		57	st				
		157	st				
Förråd	Hyresrätt	237	st			412,0	m ²
Garage	Hyresrätt						
P-platser	Hyresrätt						
Totalt		388	st			11 762,0	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
OVK. Uppgradering av IMD. Nedtagning av isolering i kallgarage.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under kommande år kommer följande underhållsåtgärder göras: Byte av elmätare i i alla lägenheter

Aktiviteter

Föreningen haft följande aktiviteter: Två arbetsdagar en vår och en höst. Boulespel, Tisdagsfika. Tisdagspromenader. Fotbollsträffar.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 10 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja ytterligare med 3% fr o m 2025-01-01.

Väsentliga avtal

Avtal på teknisk och administrativ förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning.
Avtal med Telia på internet och TV.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19. På stämman deltog 44 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 204 medlemmar (fg. år 208) 19 st medlemmar har avgått och 15 st 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 18 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Roland Andersson	ordförande
Monica Pedersen	vice ordförande
Carmen Deleau Berg	sekreterare
Lars Appelqvist	Kassör
Karin Larsson	ledamot
Hans Westin	ledamot
Kalle Sandell Hafenschner	ledamot
Yvonne Grön	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Roland Andersson, Monica Pedersen, Carmen Deleau Berg och Hans Westin.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Appelqvist, Monica Pedersen, Roland Andersson och Hans Westin, två i förening.

Vicevärd har varit René Oliva.

Revisorer har varit Jan-Peter Ottaeus och Ulf Hurtig, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens har utsett Roland Andersson som representanter till HSB Götas stämma.

Valberedning har varit Olle Björklund och Håkan Simonsson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	10 253	9 769	8 467	8 869	8 165
Resultat efter finansiella poster, tkr	297	445	-308	571	-564
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	809	740	610	587	548
Skuldsättning per kvm	2 072	2 119			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 147	2 195			
Sparande per kvm	223	225			
Räntekänslighet, %	2,7	3,0			
Energikostnad per kvm	279	252			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	90	86			

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

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	612 199	6 010 929	5 373 082	-445 199
Resultatdisp enl stämmobeslut -23			445 199	445 199
			<u>5 818 280</u>	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24		840 000	-840 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24		-746 347	746 347	
Årets resultat				<u>296 907</u>
Belopp vid årets slut	612 199	6 104 582	5 724 627	296 907

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor	
Balanserat resultat	5 818 280
Avsättning till underhållsfond enl. underhållsplan	-840 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn.	746 347
Årets resultat	<u>296 907</u>
	6 021 534

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>6 021 534</u>
	6 021 534

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 104 582 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	10 252 617	9 769 217
Summa rörelsens intäkter		10 252 617	9 769 217
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-6 475 782	-5 942 696
Periodiskt underhåll		-746 347	-620 446
Övriga externa kostnader	Not 3	-69 900	-66 150
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-434 987	-495 132
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 579 924	-1 582 674
Summa rörelsens kostnader		-9 306 940	-8 707 099
Rörelseresultat		945 678	1 062 118
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 660	10 465
Räntekostnader och liknande resultatposter		-702 430	-627 384
Summa finansiella poster		-648 770	-616 919
Resultat efter finansiella poster		296 907	445 199
Årets resultat		296 907	445 199
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		296 907	445 199
Reservering till fond för yttre underhåll		-840 000	-659 140
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		746 347	620 446
Resultat efter fondförändring		203 254	406 505

			2024-01-01	2023-01-01
Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 11	Not 6	31 793 380	33 186 319
Mark			643 618	643 618
Markanläggningar		Not 7	2 475 718	2 731 699
Inventarier, verktyg och installationer			0	0
			<u>34 912 716</u>	<u>36 561 636</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			34 913 216	36 562 136
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			13 742	27 905
Avräkningskonto HSB Göta			1 545 597	2 046 001
Övriga fordringar		Not 9	41 736	209 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			<u>716 011</u>	<u>555 879</u>
			2 317 086	2 839 116
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 10	2 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton			<u>15 508</u>	<u>17 050</u>
			15 508	17 050
Summa omsättningstillgångar			4 332 594	2 856 166
Summa tillgångar			39 245 810	39 418 302

	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	612 199	612 199
Fond för yttre underhåll	6 104 582	6 010 929
	6 716 781	6 623 128
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 724 627	5 373 082
Årets resultat	296 907	445 199
	6 021 534	5 818 280
Summa eget kapital	12 738 316	12 441 408
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 14 743 000	24 412 000
	14 743 000	24 412 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 9 669 000	554 000
Leverantörsskulder	730 913	672 656
Skatteskulder	23 665	30 784
Övriga skulder	Not 12 56 560	50 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 1 284 356	1 256 573
	11 764 494	2 564 894
Summa skulder	26 507 494	26 976 894
Summa eget kapital och skulder	39 245 810	39 418 302

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	296 907	445 199
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	-106 549	0
Avskrivningar	1 579 924	1 582 674
Nedskrivningar av fastighet	0	0
Eftergifter från kreditgivare	0	0
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 770 282	2 027 873
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	21 625	-240 204
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	84 600	-10 926
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 876 508	1 776 743
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i markanläggningar	0	-1 387 628
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	175 524	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	175 524	-1 387 628
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-554 000	-554 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-554 000	-554 000
Årets kassaflöde	1 498 032	-164 885
Likvida medel vid årets början *)	2 063 051	2 227 937
Likvida medel vid årets slut *)	3 561 105	2 063 051

*) 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 BFNR 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		2,1
Markanläggning		8,0
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.		
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 6 884 649 kr.		
Eventualförpliktelser		

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	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	8 228 388	7 508 568
	Hyror	861 484	864 416
	Elintäkter	970 146	902 228
	Övriga intäkter	237 712	538 929
	Bruttoomsättning	10 297 730	9 814 141
	Hyresbortfall	-45 113	-44 924
		10 252 617	9 769 217
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	853 831	790 392
	Reparationer	323 553	391 481
	El	1 044 600	985 875
	Uppvärmning	1 657 480	1 471 048
	Vatten	583 663	508 498
	Sophämtning	320 366	318 747
	Kabel-TV, internet	472 353	488 470
	Övriga avgifter	202 449	187 975
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	246 130	239 939
	Förvaltningsarvoden	198 786	191 124
	Övriga driftskostnader	572 572	369 147
		6 475 782	5 942 696
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	19 100	15 350
	Medlemsavgifter	50 800	50 800
		69 900	66 150
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	170 000	170 000
	Revisorsarvode	18 000	18 000
	Löner och andra ersättningar	68 453	133 006
	Sociala kostnader	64 744	74 626
		321 197	395 632
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	113 790	99 500
		113 790	99 500

Noter		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	Totalt	434 987	495 132
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 282 731	1 263 045
	Markanläggningar	297 193	319 629
		1 579 924	1 582 674



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	2067				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1968				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	59 936 325	59 936 325			
Årets justering tidigare års investering	-63 750	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 872 575	59 936 325			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 750 006	-25 486 961			
Årets avskrivningar	-1 282 731	-1 263 045			
Årets justering tidigare år	-46 458	0			
Utgående avskrivningar	-28 079 195	-26 750 006			
Utgående bokfört värde	31 793 380	33 186 319			
Taxeringsvärde för Guldhornet 2 och 4					
Byggnad - bostäder	106 000 000	106 000 000			
	106 000 000	106 000 000			
Mark - bostäder	50 000 000	50 000 000			
	50 000 000	50 000 000			
Taxeringsvärde totalt	156 000 000	156 000 000			
Not 7 Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	3 979 561	2 591 933			
Årets investeringar		1 387 628			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 979 561	3 979 561			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 247 862	-928 233			
Årets avskrivningar	-297 193	-319 629			
Årets justering tidigare år	41 212	0			
Utgående avskrivningar	-1 503 843	-1 247 862			
Bokfört värde	2 475 718	2 731 699			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto	41 736	209 331			
	41 736	209 331			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-10-04	2025-01-04	3 mån	3,75%	500 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-11-04	2025-02-04	3 mån	3,55%	1 500 000
					2 000 000

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.
	SBAB	30834305	1,06%	2025-02-14	9 315 000	200 000
	SBAB	30834666	3,83%	2026-05-19	8 050 000	200 000
	SBAB	32224040	4,02%	2029-07-09	1 860 000	40 000
	SBAB	31166160	4,06%	2032-07-09	5 187 000	114 000
					24 412 000	554 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 743 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					21 642 000
	Kortfristig del av långfristig skuld					9 669 000
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 554 000 kr.					
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Uttagna pantbrev i fastighet					27 475 000
					27 475 000	27 475 000
Not 12	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt					5 000
	Arbetsgivaravgifter					7 710
	Mervärdesskatt					1 511
	Övriga kortfristiga skulder					2 400
						40 459
						29 455
						9 590
						11 316
						56 560
						50 881
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Övriga upplupna kostnader					490 210
	Förutbetalda hyror och avgifter					513 598
						794 146
						742 975
						1 284 356
						1 256 573

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Carmen Deleau Berg

Hans Westin

Roland Andersson

Kalle Sandell Hafenscher

Karin Larsson

Lars Appelqvist

Monica Pedersen

Yvonne Gröhn

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

Jan-Peter Ottaeus
Av föreningen vald revisor

Helin Karam
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Hurtig
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brotorp i Borås, org.nr. 764500-2697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brotorp 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. Risken 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 Brotorp 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

Jan-Peter Ottaeus
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB:S BRF BROTORP I BORÅS signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLAND ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 21:46:05



KALLE SANDELL HAFENSCHER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 21:04:45



HANS WESTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 20:45:37



YVONNE GRÖHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 20:49:09



MONICA PEDERSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 20:44:10



LARS APPELQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 20:44:43



KARIN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 20:45:27



CARMEN DELEAU BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 21:49:25



JAN-PETER OTTAEUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:34:31



ULF HURTIG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:44:34



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 13:37:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB:S BRF BROTORP I BORÅS signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN-PETER OTTAEUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:37:12



ULF HURTIG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:38:35



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 13:37:58



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.