



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Kooperatören i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kooperatören i Borås

Org nr 764500-2911

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 1946 på fastigheten Tuvskivlingen 5 i Borås som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Huldregatan 13 A-B 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	12 st	3 rok	824,0 m ²
		12 st		824,0 m ²
Lokaler	Bostadsrätt	1 st		134,0 m ²
		1 st		134,0 m ²
Totalt		13 st		958,0 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder. Inglasning av balkonger.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningen egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Målning av båda trapphusen
Byte av samtliga fönster 2029.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 14%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja årsavgifterna med 14% från och med 2024-01-01.

Upplysning vid förlust

På grund av avskrivningar och underhållsarbete vilket täcks av underhållsfonden. Vi har ett sparande på 337 kr/kvm och ett positivt kassaflöde.

Medlemsinformation**Väsentliga avtal**

- teknisk och administrativ förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning
- Fastighetsförsäkring, Söderberg & Partners
- Fjärrvärme, återvinning, vatten, Borås Energi och Miljö AB
- Tv, tele 2
- El, Borås Elnät AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 17 medlemmar (fg. år 17). 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 inga lägenhetsöverlåtelser skett.

Aktiviteter

Åretsaktiviteter: styrelsemöte och årsstämma.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Mathias Ruuska	ordförande
Margareta Dalmyr	vice ordförande
Kim Herzberg	sekreterare
Lucas Björn	ledamot
Jan Karlsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Mathias Ruuska, ledamoten Lucas Björn.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lucas Björn, Kim Herzberg och Mathias Ruuska, två i förening.

Vicevärd har varit Margareta Dalmyr och Mathias Ruuska.

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

Föreningens representant till HSB Götas stämma utses av styrelsen.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 005	880	824	744	658
Resultat efter finansiella poster, tkr	-137	102	7	108	-42
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	958	942	863	790	761
Skuldsättning per kvm	5 823	3 674			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 770	4 271			
Sparande per kvm	337	274			
Räntekänslighet, %	6,3	4,5			
Energikostnad per kvm	247	232			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	88	88			

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 527	30 000	1 560 505	823 596	102 216
Vinstdisp enl. stämmobeslut -22				102 216	-102 216
				925 813	
Reservering till yttre underhåll -24			113 000	-113 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -24			-329 304	329 304	
Årets resultat					-137 188
Belopp vid årets slut	13 527	30 000	1 344 201	1 142 117	-137 188

Resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer budgeten.

Balanserat resultat	925 813
Avsättning till underhållsfond enl. budget	-113 000
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostnad	329 304
Årets resultat	-137 188
	<u>1 004 930</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>1 004 930</u>
	1 004 930

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 344 201 kr.

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 004 691	880 520
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 004 691	880 520
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-417 523	-454 326
Underhåll enligt plan		-329 304	-33 415
Övriga externa kostnader	Not 4	-108 336	-18 900
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-49 808	-45 997
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-130 633	-125 293
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 035 605	-677 931
RÖRELSERESULTAT		-30 913	202 589
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		40 605	18 020
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 879	-118 393
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-106 274	-100 373
ÅRETS RESULTAT		-137 188	102 216

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	-137 188	102 216
Reservering till fond för yttre underhåll	-113 000	-74 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	108 336	33 415
Överföring till balanserat resultat	-141 852	61 631

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	4 692 817	4 743 356
Pågående nyanläggningar	Not 8	1 876 603	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 569 420	4 743 356
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 569 920	4 743 856
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	-5 536
Avräkningskonto HSB		934 068	1 038 594
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	29 865	44 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 939	37 767
Summa kortfristiga fordringar		1 017 872	1 115 475
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	600 000	400 000
Summa kortfristiga placeringar		600 000	400 000
Summa omsättningstillgångar		1 617 872	1 515 475
SUMMA TILLGÅNGAR		8 187 792	6 259 332

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	13 527	13 527
Upplåtelseavgifter	30 000	30 000
Fond för yttre underhåll	1 344 201	1 560 505
Summa bundet eget kapital	1 387 728	1 604 032

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 142 117	823 597
Årets resultat	-137 188	102 216
Summa fritt eget kapital	1 004 930	925 813

Summa eget kapital

2 392 658

2 529 846

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 778 849	3 528 849
Summa långfristiga skulder		2 778 849	3 528 849

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 799 400	0
Medlemmarnas inre fond	Not 13	14 253	14 253
Leverantörsskulder		55 368	62 248
Aktuell skatteskuld	Not 14	914	422
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	23 128	25 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	123 222	97 741
Summa kortfristiga skulder		3 016 285	200 637

Summa skulder

5 795 134

3 729 486

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 187 792

6 259 332

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-30 913	202 589
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	130 633	125 293
Övriga poster	0	0
	99 720	327 882
Erhållen ränta	40 605	18 020
Erlagd ränta	-141 064	-118 393
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-740	227 509
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 923	-10 387
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-10 767	-48 107
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-18 429	169 015
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 956 697	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 956 697	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	2 070 600	0
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	2 070 600	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	95 474	169 015
Likvida medel vid årets början	1 438 594	1 269 579
Likvida medel vid årets slut	1 534 068	1 438 594
	95 474	169 015

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 321 tkr
---	-----------

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	884 712	776 016
Hysesintäkt lokaler	94 848	89 052
Hysesintäkt övrigt	2 400	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	10 992	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	0	1 838
Övriga primära intäkter och ersättningar	11 739	13 614
	1 004 691	880 520
I Årsavgift ingår värme, vatten och Tv .		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-24 644	-28 620
El	-31 274	-34 003
Uppvärmning	-148 970	-131 057
Vatten	-56 426	-56 959
Renhållning	-24 390	-25 658
TV, bredband, iptelefoni	-14 656	-14 224
Förvaltningskostnader	-73 108	-73 329
Försäkringar	-13 370	-12 415
Fastighetsskatt	-24 850	-24 358
Övriga driftskostnader	-5 836	-7 909
	-417 523	-408 531
0 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-329 304	-33 415
	-329 304	-33 415
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 550	-9 500
Övriga förvaltningskostnader	-46 659	-45 372
Förbrukningsinventarier	-2 133	-423
Medlemsavgifter HSB	-9 400	-9 400
Kundförluster m m	-35 594	0
	-108 336	-64 695
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Inga anställda		
Arvode till styrelsen	-28 650	-26 250
Löner för anställda	-500	0
Vicevärdsarvode	-5 000	-5 000
Revisionsarvode	-3 750	-3 750
Sociala avgifter	-11 908	-10 997
	-49 808	-45 997
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-121 060	-115 720
Markanläggningar	-9 573	-9 573
	-130 633	-125 293

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2108

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 600 443	7 600 443
Årets investering byggnader	80 094	0
Ingående anskaffningsvärde mark	16 000	16 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	95 725	0
Årets investering markanläggning	0	95 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 792 262	7 712 167

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 959 238	-2 843 518
Årets avskrivningar byggnader	-121 060	-115 720
Ingående avskrivningar markanläggningar	-9 573	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-9 573	-9 573
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 099 444	-2 968 811

Utgående redovisat värde

4 692 817 4 743 356

Redovisade värden byggnader	4 600 238	4 641 205
Redovisade värden mark	16 000	16 000
Redovisade värden markanläggningar	76 579	86 152

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		8 800 000	3 502 000	12 302 000	12 302 000
Lokaler		352 000	177 000	529 000	529 000
		9 152 000	3 679 000	12 831 000	12 831 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	5 682 000	5 682 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	5 682 000	5 682 000

Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	1 876 603	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 876 603	0

Pågående nyanläggningar avser balkonginglasning och planeras vara klart våren 2025.

Nyttjandeperioden är beräknad till 2064

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	29 865	44 650
	29 865	44 650

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			600 000	400 000
			600 000	400 000

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,28%	2026-06-01	1 300 000	0
Stadshypotek AB		3,47%	2027-06-01	1 478 849	0
Stadshypotek AB		3,24%	2025-06-01	750 000	0
Stadshypotek AB		4,39%	2025-02-26	1 049 400	21 200
Stadshypotek AB		3,25%	2025-03-05	1 000 000	20 000
				5 578 249	41 200

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 778 849**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 2 799 400

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 799 400**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,52%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 164 800

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 372 249

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	14 253	14 253
	14 253	14 253

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	914	422
	914	422

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	11 220	10 500
Arbetsgivaravgifter	11 908	10 997
Övriga kortfristiga skulder	0	4 476
	23 128	25 973

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	5 815	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	77 984	61 995
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 423	35 746
	123 222	97 741

2024-12-31

2023-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Jan Karlsson.....
Kim Herzberg.....
Lucas Björn.....
Margareta Dalmyr.....
Mathias Ruuska

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

Anneli Gabrielsson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kooperatören i Borås, org.nr. 764500-2911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kooperatören 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 Kooperatören 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

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anneli Gabrielsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MATHIAS RUUSKA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 07:22:46



LUCAS BJÖRN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 17:12:51



JAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 14:46:32



MARGARETA DALMYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 10:58:29



KIM HERZBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 10:09:05



ANNELI GABRIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 11:45:32



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 15:03:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANNELI GABRIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 11:46:30



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 15:04:20



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.