



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Lugnet i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Lugnet i Borås

Org.nr 769635-0631

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 byggdes året 1956 på fastigheten Lommen 8 i Borås som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sturegatan 27 och Södra Kyrkogatan 44 i Borås kommun.

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 | 2 st | 1 | rok | 70,0 | m2 |
| | | 10 st | 2 | rok | 558,5 | m2 |
| | | 4 st | 3 | rok | 334,0 | m2 |
| | | 1 st | 4 | Rok | 93,0 | m2 |
| | | 17 st | | | 1055,5 | m2 |
| Bostäder | Hyresrätter | 1 st | 1 | rok | 37 | m2 |
| | | 1 st | 3 | rok | 95 | m2 |
| Lokaler | Hyresrätt | 2 st | | | 280 | m2 |
| P-platser | Hyresrätt | 10 st | | | | |
| | | Summa | 14 st | | 412 | m2 |
| Totalt | | 31 st | | | 1 467,5 | m2 |

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

- Relining av stammar under bottenplattan (2023–2024).
- Byte av källarfönster och dörr (2022)
- Byte av belysning i allmänna utrymmen (2021)
- Byte av termostatventiler (2019)
- Stambyte inkl. byte av badrum och kök (2018)
- Byte av fönster & balkongdörrar (2018)
- Nya lägenhetsdörrar (2018)
- Balkongrenovering (2018)
- Nya källarförråd (2018)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Färdigställande av relining av stammar.
- Slipning av golv i föreningens lägenhet.
- Inköp av ny torktumlare.

I övrigt har underhåll utförts i normal omfattning.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

Framtida underhåll är bland annat byte av samtliga tre entrépartier mot innergården. I övrigt sker underhåll efter behov.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2024-04-01 med 10%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 5% fr.o.m. 2025-01-01.

Föreningen visar en förlust på -293 682 kr för 2024.

Att resultatet blir negativt beror på avskrivningar, investering och stort underhållsarbete vilket täcks av underhållsfonden. Föreningen har ett sparande på 280 kr/kvm samt ett positivt kassaflöde. 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 339 340 kr.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Gruppavtal TV och bredband, Tele2

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29, på stämman deltog 7 medlemmar.

Vid årets slut hade föreningen 24 (fg år 24) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett.

Aktiviteter

Föreningen har haft gemensamma arbetsdagar i april och oktober.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

| | |
|------------------|-----------------------------|
| Carina Krii | ordförande |
| John Bredal | sekreterare |
| Marita Jansson | ledamot |
| Lucas Karlsson | ledamot |
| Aleksandra Janev | ledamot |
| Christer Lebedev | ledamot |
| Tomas Tellnor | ledamot, utsedd av HSB Göta |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Carina Krii samt ledamöterna Christer Lebedev, Marita Jansson, John Bredal, Lucas Karlsson och Aleksandra Janev.

Styrelsen har under perioden hållit 7 sammanträden.

Firman har tecknats av styrelseledamöterna, två i förening.

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

Vicevärd har varit John Bredal.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Marita Jansson med Christer Lebedev som suppleant.

Valberedning har varit Melina Claesson och Mattias Näslund.

Flerårsöversikt

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|--------|--------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr | 1 350 | 1 286 | 1 179 | 1 182 | 1 285 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -294 | -274 | -337 | -419 | -497 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt* | 914 | 830 | 770 | 740 | 725 |
| Skuldsättning per kvm | 9 730 | 9 838 | | | |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt** | 13 528 | 13 678 | | | |
| Sparande per kvm | 280 | 267 | | | |
| Räntekänslighet, % | 14,8 | 16,5 | | | |
| Energikostnad per kvm | 185 | 172 | | | |
| Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter | 72 | 68 | | | |

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

*) Av föreningens banklån motsvarar lånet på 2 754 876 kr insatserna på de två ännu ej upplåtna hyresrätterna (37 & 95 kvm). Borräknat den lånesumman är "Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt" 11 067 kr.

Förändring av eget kapital

| | Insatser | Uppl. avgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-------------------------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång | 20 098 004 | 429 000 | 263 739 | -3 068 872 | -274 135 |
| Resultatdisp enl stämmobeslut -23 | | | | -274 135 | 274 135 |
| | | | | -3 343 007 | |
| Avsättn enl plan yttre underhåll-24 | | | 207 000 | -207 000 | |
| Ianspråkt. från yttre underhåll -24 | | | -71 795 | 71 795 | |
| Förändring under året | | | | | |
| Årets resultat | | | | | -293 682 |
| Belopp vid årets slut | 20 098 004 | 429 000 | 398 944 | -3 478 212 | -293 682 |

Föreningen äger 2 lägenheter, lgh nr 1 och 4

| | Egna lägenheter |
|------------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 3 336 000 |
| Belopp vid årets slut | 3 336 000 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 343 007 |
| Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -207 000 |
| Ianspråkande av underhållsfond motsvarande årets kostnad | 71 795 |
| Årets resultat | -293 682 |
| Till stämmans förfogande | <u>-3 771 894</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--------------------|-------------------|
| Balanserad förlust | -3 771 894 |
| | <u>-3 771 894</u> |

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 398 944 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 | 1 349 860 | 1 285 793 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 1 349 860 | 1 285 793 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -466 817 | -434 731 |
| Underhåll enligt plan | | -71 795 | -66 287 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -65 487 | -80 569 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 5 | -41 926 | -42 551 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -633 022 | -599 411 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -1 279 047 | -1 223 549 |
| RÖRELSERESULTAT | | 70 812 | 62 244 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 9 101 | 6 159 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -373 596 | -342 539 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -364 495 | -336 380 |
| ÅRETS RESULTAT | | -293 682 | -274 135 |

TILLÄGGSUPPLYSNING

| | | |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Årets resultat | -293 682 | -274 135 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | -207 000 | -167 000 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 71 795 | 66 287 |
| Överföring till balanserat resultat | -428 887 | -374 848 |

BALANSRÄKNING

| | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 31 113 187 | 31 073 995 |
| Pågående nyanläggningar | | 0 | 615 894 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 31 113 187 | 31 689 889 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 8 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 31 113 687 | 31 690 389 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 0 | 5 874 |
| Avräkningskonto HSB | | 201 564 | 370 262 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 9 | 1 577 | 1 801 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 54 375 | 33 666 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 257 516 | 411 603 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 10 | 300 000 | 0 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 300 000 | 0 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Bank | Not 11 | 6 567 | 13 808 |
| Summa kassa och bank | | 6 567 | 13 808 |
| Summa omsättningstillgångar | | 564 083 | 425 411 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 31 677 770 | 32 115 800 |

BALANSRÄKNING

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 20 098 004 | 20 098 004 |
| Upplåtelseavgifter | 429 000 | 429 000 |
| Fond för yttre underhåll | 398 944 | 263 739 |
| Summa bundet eget kapital | 20 925 948 | 20 790 743 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -3 478 212 | -3 068 872 |
| Årets resultat | -293 682 | -274 135 |
| Summa ansamlad förlust | -3 771 894 | -3 343 007 |
| Summa eget kapital | 17 154 054 | 17 447 736 |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 2 754 876 | 8 427 876 |
| Summa långfristiga skulder | 2 754 876 | 8 427 876 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 11 524 000 | 6 009 000 |
| Leverantörsskulder | 40 281 | 31 973 |
| Aktuell skatteskuld | 1 117 | 887 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 13 5 988 | 11 566 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 197 455 | 186 762 |
| Summa kortfristiga skulder | 11 768 841 | 6 240 188 |
| Summa skulder | 14 523 717 | 14 668 064 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 31 677 770 | 32 115 800 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 70 812 | 62 244 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 633 022 | 599 411 |
| | <u>703 834</u> | <u>661 655</u> |
| Erhållen ränta | 9 101 | 6 159 |
| Erlagd ränta | -373 596 | -342 539 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>339 340</u> | <u>325 276</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -14 611 | -8 594 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | 13 652 | 32 766 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>338 381</u> | <u>349 448</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| Investeringar i fastigheter | -56 320 | -613 606 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>-56 320</u> | <u>-613 606</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -158 000 | -149 800 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>-158 000</u> | <u>-149 800</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 124 061 | -413 958 |
| Likvida medel vid årets början | 384 070 | 798 029 |
| Likvida medel vid årets slut | 508 131 | 384 071 |
| | <u>124 061</u> | <u>-413 958</u> |

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 7 905 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 | 964 926 | 876 483 |
| Hysesintäkt bostäder | 134 528 | 163 200 |
| Hysesintäkt lokaler | 186 396 | 174 902 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 56 160 | 56 160 |
| Hysesrabatter | 0 | -3 000 |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning | 5 158 | 5 472 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 2 692 | 12 576 |
| | 1 349 860 | 1 285 793 |
| I årsavgift ingår värme, vatten, tv och bredband. | | |
| Not 3 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -12 203 | -1 436 |
| El | -22 311 | -23 225 |
| Uppvärmning | -194 682 | -182 833 |
| Vatten | -54 332 | -46 676 |
| Renhållning | -36 946 | -32 552 |
| TV, bredband, iptelefoni | -35 108 | -33 742 |
| Förvaltningskostnader | -19 083 | -29 518 |
| Försäkringar | -23 024 | -21 378 |
| Fastighetsskatt | -41 640 | -40 861 |
| Övriga driftskostnader | -27 487 | -22 508 |
| | -466 817 | -434 731 |
| Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Extern revisionsarvode | -14 400 | -12 400 |
| Övriga förvaltningskostnader | -39 887 | -56 969 |
| Medlemsavgifter HSB | -11 200 | -11 200 |
| | -65 487 | -80 569 |
| Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN | | |
| Medelantal anställda | | |
| Vicevärdsarvode | -30 000 | -30 000 |
| Revisionsarvode | -2 500 | -3 125 |
| Sociala avgifter | -9 426 | -9 426 |
| | -41 926 | -42 551 |
| Not 6 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -633 022 | -599 411 |
| | -633 022 | -599 411 |

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2075

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

24 749 241

24 749 241

Årets investering byggnader

672 214

0

Ingående anskaffningsvärde mark

9 900 000

9 900 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**35 321 455****34 649 241****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 575 246

-2 975 835

Årets avskrivningar byggnader

-633 022

-599 411

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-4 208 268****-3 575 246****Utgående redovisat värde****31 113 187****31 073 995**

Redovisade värden byggnader

21 213 187

21 173 995

Redovisade värden mark

9 900 000

9 900 000

Fastighetsbeteckning: Lommen 8

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-----------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1956 | 15 600 000 | 5 400 000 | 21 000 000 | 21 000 000 |
| Lokaler | | 703 000 | 364 000 | 1 067 000 | 1 067 000 |
| | | 16 303 000 | 5 764 000 | 22 067 000 | 22 067 000 |

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

18 089 000

18 089 000

Summa ställda säkerheter**18 089 000****18 089 000****Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

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

Skattekonto

1 577

1 801

1 577**1 801****Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

| | Räntesats | Konv.datum | | |
|---------------------|------------------|-------------------|----------------|----------|
| Placering HSB 3 mån | 3,75 | 45 661 | 300 000 | 0 |
| | | | 300 000 | 0 |

Not 11 BANK

Nordea

6 567

13 808

6 567**13 808**

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Nordea Hypotek AB | 1,33% | 2026-04-15 | 2 754 876 | 0 |
| Nordea Hypotek AB | 4,18% | 2025-04-16 | 5 673 000 | 50 000 |
| Nordea Hypotek AB | 2,78% | 2025-10-21 | 400 000 | 0 |
| Nordea Hypotek AB | 2,75% | 2025-12-18 | 5 451 000 | 108 000 |
| | | | 14 278 876 | 158 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 2 754 876 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | | 0 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | | 11 524 000 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | | | | 11 524 000 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | | 3,05% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | 632 000 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | 13 488 876 |

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Mervärdeskatt | 4 453 | 5 463 |
| Personalens källskatt | 750 | 750 |
| Arbetsgivaravgifter | 785 | 785 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 4 568 |
| | 5 988 | 11 566 |

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 55 454 | 52 660 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 92 557 | 82 646 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 49 444 | 51 456 |
| | 197 455 | 186 762 |

2024-12-31

2023-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Aleksandra Janev

Carina Krii

John Bredal

Lucas Karlsson

Marita Jansson

Tomas Tellnor

Christer Lebedev

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

Annica Burman
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lugnet i Borås, org.nr. 769635-0631

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lugnet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Lugnet 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Annica Burman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

CARINA KRIL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 10:09:42



JOHN BREDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 14:53:23



ALEKSANDRA JANEV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 17:26:08



TOMAS TELLNOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 19:02:59



MARITA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 19:50:24



LUCAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 10:06:57



CHRISTER LEBEDEV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:26:16



ANNICA BURMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 13:37:03



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 08:51:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANNICA BURMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 13:39:12



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 08:51:44



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.