



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Tuvskivlingen i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Tuvskivlingen i Borås

Org nr 764500-2788

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 år 1945 och ombyggdes år 1988 på fastigheten i Tuvskivlingen 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Huldregatan 21, 23, 25 A och B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	10	st	2	rok	535,0	m ²
		26	st	3	rok	1606,0	m ²
		36	st			2141,0	m ²
Lokaler	Hyresrätt	13	St			131,0	m ²
Garage	Hyresrätt	8	St				
P-platser	Hyresrätt	10	st				
		31	st			131,0	m ²
Totalt		67	st			2272,0	m ²

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

- Uppgradering av maskiner i tvättstuga hus 23 & 25 (2022)
- Målning av garage och renovering garagetak (2020)
- Nya armaturer i allmänna utrymmen (2019)
- Ny fjärrvärmeväxlare (2016)
- Nya termostater i alla lägenheter (2016)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen påbörjat projektering av dränering samt markarbeten. I övrigt har underhåll utförts i normal omfattning.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som styrelsen uppdaterar årligen. Under 2025 skall dränering och markarbeten genomföras samt eventuell tvätt av fasad. I övrigt kommer underhåll ske efter behov.

Ekonomi

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

Väsentliga avtal

Administrativt samt fastighetsskötselavtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 14 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 44 medlemmar (fg. år 43). 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 1 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit

Pierre Foureaux

Petri Ålander

Simon Foureaux

Anna Larsson

Jari Salmi

ordförande

vice ordförande

sekreterare

ledamot

ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Pierre Foureaux samt ledamot Petri Ålander och Simon Foureaux.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Pierre Foureaux, Simon Foureaux, Anna Larsson samt Petri Ålander, två i förening.

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

Föreningens representant till HSB Götas stämma har varit Pierre Foureaux.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 289	2 100	1 973	1 938	1 942
Resultat efter finansiella poster, tkr	323	44	277	212	-1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	1 030	937	884	866	866
Skuldsättning kr/kvm	3 245	3 378			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 444	3 378			
Sparande per kvm	311	266			
Räntekänslighet, %	3,3	3,8			
Energikostnad per kvm	269	241			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	96	96			

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

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	43 834	473 902	1 539 610	43 552
Vinstdisp enl. stämmobeslut -23			43 552	-43 552
			1 583 162	
Avsättn enl plan till yttre underhåll -24		211 000	-211 000	
Ianspråk. från yttre underhåll -24		-98 444	98 444	
Årets resultat				323 042
Belopp vid årets slut	43 834	586 459	1 470 606	323 042

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 539 610
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-211 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	98 444
Årets resultat	323 042
Till stämmans förfogande	1 793 648

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 793 648
	1 793 648

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 586 459 kr.

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

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 289 370	2 099 813
Summa rörelsens intäkter		2 289 370	2 099 813
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 231 631	-1 215 722
Periodiskt underhåll		-98 444	-310 546
Övriga externa kostnader	Not 3	-29 900	-27 700
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-46 912	-38 412
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-285 013	-285 013
Summa rörelsens kostnader		-1 691 900	-1 877 393
Rörelseresultat		597 470	222 420
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 511	10 423
Räntekostnader och liknande resultatposter		-297 939	-189 291
Summa finansiella poster		-274 428	-178 868
Resultat efter finansiella poster		323 042	43 552
Årets resultat		323 042	43 552
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		323 042	43 552
Reservering till fond för yttre underhåll		-211 000	-186 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		98 444	310 546
Resultat efter fondförändring		210 486	168 098

			2024-01-01	2023-01-01
Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 12	Not 6	8 803 896	9 054 659
Mark			42 000	42 000
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	0	34 250
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	33 075	0
			<u>8 878 971</u>	<u>9 130 909</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			8 879 471	9 131 409
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avräkningskonto HSB Göta			1 137 533	841 777
Övriga fordringar		Not 10	12 246	41 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			128 285	97 585
			<u>1 278 064</u>	<u>981 120</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	200 000	200 000
Summa omsättningstillgångar			1 478 064	1 181 120
Summa tillgångar			10 357 535	10 312 528

	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	43 834	43 834
Fond för yttre underhåll	586 459	473 902
	<u>630 293</u>	<u>517 736</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 470 606	1 539 610
Årets resultat	323 042	43 552
	<u>1 793 648</u>	<u>1 583 162</u>
Summa eget kapital	2 423 940	2 100 898
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 1 673 688	1 733 688
	<u>1 673 688</u>	<u>1 733 688</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 5 700 055	5 940 055
Leverantörsskulder	200 868	194 345
Skatteskulder	3 548	4 922
Fond för inre underhåll	8 189	8 189
Övriga skulder	Not 13 19 636	16 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 327 611	313 754
	<u>6 259 906</u>	<u>6 477 942</u>
Summa skulder	7 933 594	8 211 630
Summa eget kapital och skulder	10 357 535	10 312 528

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	323 042	43 552
Avskrivningar	285 013	285 013
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	608 055	328 565
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 188	-22 238
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	21 964	13 265
Kassaflöde från löpande verksamhet	628 831	319 592
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-33 075	39 648
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-33 075	39 648
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	295 756	59 240
Likvida medel vid årets början *)	1 041 777	982 537
Likvida medel vid årets slut *)	1 337 533	1 041 777

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,5
Inventarier	19,4

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Inkomstskatt			
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 726 222 kr.			
Eventualförpliktelser			
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.			
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	2 206 020	2 005 428
	Hyror	82 599	74 113
	Övriga intäkter	4 177	23 632
	Bruttoomsättning	2 292 796	2 103 173
	Hyresbortfall	-3 426	-3 360
		2 289 370	2 099 813
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	223 463	219 474
	Reparationer	78 722	113 437
	El	60 473	60 700
	Uppvärmning	384 069	358 944
	Vatten	166 035	160 209
	Sophämtning	72 389	65 714
	Kabel-TV, internet	18 444	18 410
	Övriga avgifter	30 522	27 544
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	58 680	57 204
	Förvaltningsarvoden	120 964	116 191
	Övriga driftskostnader	17 870	17 896
		1 231 631	1 215 722

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	13 600	11 400
	Medlemsavgifter	16 300	16 300
		29 900	27 700
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	32 850	25 900
	Revisorsarvode	4 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	400	0
	Sociala kostnader	9 662	8 512
		46 912	38 412
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	250 763	250 763
	Inventarier	34 250	34 250
		285 013	285 013

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	2100				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1981				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	16 915 726	16 915 726			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 915 726	16 915 726			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 861 067	-7 610 304			
Årets avskrivningar	-250 763	-250 763			
Utgående avskrivningar	-8 111 830	-7 861 067			
Utgående bokfört värde	8 803 896	9 054 659			
Taxeringsvärde för Tuvskivlingen 1					
Byggnad - bostäder	22 400 000	22 400 000			
	22 400 000	22 400 000			
Mark - bostäder	9 000 000	9 000 000			
	9 000 000	9 000 000			
Taxeringsvärde totalt	31 400 000	31 400 000			
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer					
Ingående anskaffningsvärde	176 539	176 539			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 539	176 539			
Ingående avskrivningar	-142 289	-108 039			
Årets avskrivningar	-34 250	-34 250			
Utgående avskrivningar	-176 539	-142 289			
Bokfört värde	0	34 250			
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde	0	39 648			
Årets investering	33 075	-39 648			
Utgående anskaffningsvärde	33 075	0			
Pågående nyanläggning avser dränering. Beräknad utgift uppgår till ca 3 000 000 kr och beräknas färdig 2025.					
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 10 Övriga fordringar					
Skattekonto	12 246	41 758			
	12 246	41 758			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-01-04	2025-01-04	12 mån	4,20%	200 000
					200 000

Noter						2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut							
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.		
Stadshypotek Borås	441207	1,43%	2026-12-01	1 733 688	60 000		
Stadshypotek Borås	448200	3,50%	2025-03-03	1 475 000	1 475 000		
Stadshypotek Borås	459016	2,75%	2025-12-01	4 165 055	4 165 055		
				7 373 743	5 700 055		
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del							1 673 688
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till							5 873 743
Kortfristig del av långfristig skuld				5 700 055		5 940 055	
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 300 000kr.							
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut							
Uttagna pantbrev i fastighet				15 409 000		15 409 000	
Not 13 Övriga kortfristiga skulder							
Källskatt				9 975		8 970	
Arbetsgivaravgifter				9 661		7 665	
Övriga kortfristiga skulder				0		43	
				19 636		16 678	
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter							
Upplupna räntekostnader				26 524		24 393	
Övriga upplupna kostnader				89 355		84 938	
Förutbetalda hyror och avgifter				211 732		204 423	
				327 611		313 754	

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ortsnamn

Simon Foureaux

Pierre Foureaux

Jari Salmi

Petri Ålander

Anna Larsson

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

Glenn Sandvik
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tuvskivlingen i Borås, org.nr. 764500-2788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tuvskivlingen 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 Bostadsrättsförening Tuvskivlingen i Borås för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Glenn Sandvik
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

PIERRE FOUREAUX

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:35:05



SIMON FOUREAUX

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:35:24



ANNA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 13:16:22



JARI SALMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 10:52:39



PETRI ÅLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 12:14:37



GLENN SANDVIK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 10:14:14



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 06:26:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

GLENN SANDVIK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 10:15:25



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 06:27:03



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.