



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Sandhult i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Sandhult i Borås

Org nr 716409-7789

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 1982 på fastigheten Sandhult 6:28 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Lejongapsvägen 15-19.

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 bostadstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	4	st	2	rok	254,0	m ²
		4	st	3	rok	310,0	m ²
		4	st	4	rok	374,0	m ²
						938,0	m ²
P-platser	Hyresrätt	12	st				
		19	st				
		19	st				
Totalt		31	st			938,0	m ²



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

- Installation av ytterbelysning & fasadbelysning (2023)
- Nya trappor & loftgångar (2022)
- Dränering (2020–2021)
- Stambyte och nya badrum (2020)
- Nya lägenhets- och balkongdörrar (2019)
- Fiber (2019)
- Tvättstuga (2017)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Alla element från 1982 är utbytta.
- OVK och energideklaration
- Renovering av 1 badrum som inte gjordes vid stambyte 2020.
- Ny el och belysning i förråd.
- Ny sopstation

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Under 2025 kommer underhåll ske efter behov. Styrelsen planerar för ett eventuellt fönsterbyte 2026.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 20%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 10% fr.o.m. 2025-01-01.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar en förlust på -151 486 kr för 2024.

Att resultatet blir negativt beror på avskrivningar, investering och underhållsarbete vilket täcks av underhållsfonden. Föreningen har ett sparande på 422 kr/kvm samt ett positivt kassaflöde. Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 94 300 kr. Resultatet kommer att följas upp och vi har gjort en avgiftshöjning from 2025-01-01.

Väsentliga avtal

Administrativt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 7 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 16 medlemmar (16 föregående år). 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:

Lisa Karlsdotter	ordförande
Felicia Batta	sekreterare
Anders Granberg	ledamot
Per Neugebauer	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Lisa Karlsdotter.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lisa Karlsdotter och Anders Granberg, två i förening.

Vicevärdar har varit styrelsen.

Revisor har varit Thomas Jacobsson vald av stämman, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma utsetts av styrelsen.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	898	758	753	731	709
Resultat efter finansiella poster, tkr	-151	-150	2	41	42
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm*	956	797	773	758	758
Skuldsättning kr/kvm	6 509	6 620	6 739	4 495	4 578
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 509	6 620			
Sparande per kvm	422	251			
Räntekänslighet, %	6,8	8,3			
Energikostnad per kvm	63	94			
Årsavgifter andel i % av totala rörelseintäkter	100%	99%			

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	282 000	0	728 734	1 164 616	-149 905
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				<u>-149 905</u>	149 905
				1 014 711	
Reservering till yttre underhåll -24			152 000	-152 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-301 829	301 829	
Årets resultat					-151 486
Belopp vid årets slut	282 000	0	578 905	1 164 540	-151 486

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 014 711
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-152 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostn.	301 829
Årets resultat	<u>-151 486</u>
Till stämmans förfogande	1 013 054

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>1 013 054</u>
	1 013 054

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 578 905 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	898 901	758 039
Summa rörelsens intäkter		898 901	758 039
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-196 162	-238 265
Periodiskt underhåll		-301 829	-139 626
Övriga externa kostnader	Not 3	-21 100	-20 475
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-118 520	-101 534
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-245 786	-245 786
Summa rörelsens kostnader		-883 396	-745 687
Rörelseresultat		15 505	12 352
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 639	5 181
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 630	-167 438
Summa finansiella poster		-166 991	-162 257
Resultat efter finansiella poster		-151 486	-149 905
Årets resultat		-151 486	-149 905
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-151 486	-149 905
Reservering till fond för yttre underhåll		-152 000	-155 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		301 829	139 626
Resultat efter fondförändring		-1 657	-165 279

Balansräkning			2024-01-01	2023-01-01
			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 10	Not 6	7 458 716	7 690 581
Mark			198 100	198 100
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	97 460	111 381
			7 754 276	8 000 062
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			500	500
Summa anläggningstillgångar			7 754 776	8 000 562
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avräkningskonto HSB Göta			345 461	332 761
Övriga fordringar		Not 9	36 643	40 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			30 759	18 022
			412 863	390 911
Summa omsättningstillgångar			412 863	390 911
Summa tillgångar			8 167 638	8 391 472



	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	282 000	282 000
Fond för yttre underhåll	578 905	728 734
	<u>860 905</u>	<u>1 010 734</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 164 540	1 164 616
Årets resultat	-151 486	-149 905
	<u>1 013 054</u>	<u>1 014 711</u>
Summa eget kapital	1 873 959	2 025 445
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>0</u>	<u>1 768 975</u>
	0	1 768 975
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 6 105 036	4 440 346
Leverantörsskulder	25 869	29 491
Skatteskulder	332	1 962
Fond för inre underhåll	1 464	1 464
Övriga skulder	Not 11 21 116	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 <u>139 862</u>	<u>123 789</u>
	6 293 679	4 597 052
Summa skulder	6 293 679	6 366 027
Summa eget kapital och skulder	8 167 638	8 391 472

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-151 486	-149 905
Avskrivningar	245 786	245 786
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	94 300	95 881
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 252	-855
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	31 937	11 191
Kassaflöde från löpande verksamhet	116 985	106 217
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-141 598
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-141 598
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-104 285	-111 828
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-104 285	-111 828
Årets kassaflöde	12 700	-147 209
Likvida medel vid årets början *)	332 761	479 970
Likvida medel vid årets slut *)	345 461	332 761

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

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Redovisnings- och värderingsprinciper		
Allmänna upplysningar		
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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	2,4	
Inventarier	6,4	
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.		

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 4 906 552 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	896 736 747 264
	Hyror	720 1 380
	Övriga intäkter	1 445 9 575
	Bruttoomsättning	898 901 758 219
	Avgiftsbortfall	0 -180
	898 901 758 039	
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	0 1 638
	Reparationer	27 172 28 530
	El	32 363 31 141
	Vatten	26 693 56 747
	Sophämtning	18 867 31 801
	Övriga avgifter	16 630 14 995
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	17 382 17 010
	Förvaltningsarvoden	43 164 41 970
	Övriga driftskostnader	13 891 14 433
	196 162 238 265	
Not 3	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	12 000 11 375
	Medlemsavgifter	9 100 9 100
	21 100 20 475	

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	34 380	34 999
Vicevärdsarvode	0	24 675
Revisorsarvode	3 000	0
Löner och andra ersättningar	11 075	9 740
Sociala kostnader	27 565	24 158
	<u>76 020</u>	<u>93 572</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	42 500	7 963
	<u>42 500</u>	<u>7 963</u>
Totalt	118 520	101 534
Not 5		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	231 865	231 865
Inventarier	13 921	13 921
	<u>245 786</u>	<u>245 786</u>

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	2101	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1982	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 563 003	9 421 405
Årets investeringar	0	141 598
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 563 003	9 563 003
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 872 422	-1 640 557
Årets avskrivningar	-231 865	-231 865
Utgående avskrivningar	-2 104 287	-1 872 422
Utgående bokfört värde	7 458 716	7 690 581
Taxeringsvärde för Sandhult 6:28		
Byggnad - bostäder	4 817 000	4 817 000
	4 817 000	4 817 000
Mark - bostäder	977 000	977 000
	977 000	977 000
Taxeringsvärde totalt	5 794 000	5 794 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	218 740	218 740
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	218 740	218 740
Ingående avskrivningar	-107 359	-93 438
Årets avskrivningar	-13 921	-13 921
Utgående avskrivningar	-121 280	-107 359
Bokfört värde	97 460	111 381
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	4 445	7 930
Övriga fordringar	32 198	32 198
	36 643	40 128

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31		
Not 10 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Föreningssparb Sjuh:	8258308579	3,18%	2025-09-30	2 150 500	2 150 500
Föreningssparb Sjuh:	8258308728	3,18%	2025-09-30	1 768 975	1 768 975
Föreningssparb Sjuh:	8259229832	3,18%	2025-09-30	416 586	416 586
Föreningssparb Sjuh:	9658991899	1,41%	2025-10-30	1 768 975	1 768 975
				6 105 036	6 105 036
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 496 756
Kortfristig del av långfristig skuld				6 105 036	4 440 346
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 121 656 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				6 360 000	6 360 000
Not 11 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				10 314	0
Arbetsgivaravgifter				10 802	0
				21 116	0
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				-193	4 274
Övriga upplupna kostnader				63 477	57 322
Förutbetalda hyror och avgifter				76 578	62 193
				139 862	123 789

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Anders Granberg

Felicia Batta

Lisa Karlsdotter

Per Neugebauer

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

Thomas Jacobsson
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sandhult i Borås, org.nr. 716409-7789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sandhult 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Jacobsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

LISA KARLSDOTTER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 09:08:21



FELICIA BATTÀ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 16:27:27



PER NEUGEBAUER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:49:09



ANDERS GRANBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 14:09:42



THOMAS JACOBSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 11:29:43



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 13:35:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

THOMAS JACOBSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 11:28:16



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 13:35:23



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.