



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Resedan i Borås

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Resedan i Borås

Org nr 764500-2648

Styrelsen har upprättat 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 1944 på fastigheten Resedan 21 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheten genomgick en större ombyggnad 1975 då den ombildades till bostadsrättsförening. Fastighetens adress är Kellgrensgatan 11 A-B, 13 A-B, 15 A-B i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra, det ingår även bostadstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	30	st	2	rok	1650,0	m ²
		6	st	3	rok	390,0	m ²
		36	st			2040,0	m ²
Lokaler P-platser	Hyresrätt	9	st			120,0	m ²
		20	st				
	Hyresrätt	29	st			120,0	m ²
Totalt		65	st			2160,0	m ²

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

- Byte entrédörrar i samtliga trapphus (2023)
- Relining av huvudavloppsstam i källare hus 11 (2023)
- Byte av vatten- och värmeledningsstammar i källare (2021)
- Nya källardörrar och källarfönster (2020)
- Nytt dagvattensystem samt dränering (2019 & 2020).
- Renovering av föreningslokalen med nytt kök och ytskikt (2017)
- Nya lägenhetsdörrar (2012)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen färdigställt följande större underhållsåtgärder: Montage av dörrstängare samt installation av utökad fasad- och punktbelysning för utemiljön på baksidan. I övrigt har reparationer och underhåll utförts i normal omfattning.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande underhåll:

- Installation av två nya tvättmaskiner och en ny torktumlare under 2025.
- Styrelsen undersöker möjligheten att installera elbilsaddare den närmsta tiden.
- Fastighetsnära insamling av hushållsavfall införs maj 2025.
- Relining av huvudavloppsstam i källare hus 13 och 15 inom 3 år.
- Byta elstigare i samtliga byggnader inom 3 år.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 13%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 6% fr.o.m. 2025-01-01

Väsentliga avtal

Administrativt och tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.
Gruppavtal TV hos Tele2

Aktiviteter

I oktober hölls en sammankomst för att fira att föreningens byggnader fyllt 80 år. Det blev ett välbesökt och uppskattat firande.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 10 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 42 medlemmar (43 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 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit

Carl Olausson	ordförande
Bengt-Ove Wallerius	vice ordförande
Alfred Marstorp	ledamot, sekreterare
Riitta Melin	ledamot
Denice Rosén	ledamot
Kristin Ljungdahl	ledamot
Inger Öjerhed	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Carl Olausson samt ledamöterna Alfred Marstorp, Denice Rosén och Bengt-Ove Wallerius.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Riitta Melin, Bengt-Ove Wallerius, Alfred Marstorp och Carl Olausson två i förening.

Vicevärd har varit styrelsen.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Carl Olausson.

Valberedning har varit Jenny Borg.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 985	1 766	1 625	1 609	1 549
Resultat efter finansiella poster, tkr	387	-39	75	107	217
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	912	807	754	732	711
Skuldsättning kr/kvm	1 974	2 068	1 925	1 980	1 542
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 090	2 190			
Sparande per kvm	294	214			
Räntekänslighet, %	2,3	2,7			
Energikostnad per kvm	231	222			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	94	93			

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 000	0	1 264 810	1 390 717	-38 642
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				<u>-38 642</u>	38 642
				1 352 075	
Reservering till yttre underhåll -24			240 000	-240 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-35 621	35 621	
Årets resultat					386 981
Belopp vid årets slut	30 000	0	1 469 189	1 147 695	386 981

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 352 075
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-240 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	35 621
Årets resultat	<u>386 981</u>
Till stämmans förfogande	1 534 676

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>1 534 676</u>
	1 534 676

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 469 189 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	1 985 269	1 766 219
Summa rörelsens intäkter		1 985 269	1 766 219
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 086 579	-1 074 819
Periodiskt underhåll		-35 621	-288 109
Övriga externa kostnader	Not 3	-30 650	-28 400
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-118 918	-92 020
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-213 391	-211 720
Övriga rörelsekostnader		0	-37 717
Summa rörelsens kostnader		-1 485 159	-1 732 785
Rörelseresultat		500 111	33 434
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 737	8 457
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 867	-80 533
Summa finansiella poster		-113 130	-72 076
Resultat efter finansiella poster		386 981	-38 642
Årets resultat		386 981	-38 642
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		386 981	-38 642
Reservering till fond för yttre underhåll		-240 000	-195 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		35 621	288 109
Resultat efter fondförändring		182 601	54 467

Balansräkning				2024-01-01	2023-01-01
				2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	Not 11	Not 6	4 141 771	4 282 108	
Mark			490 260	490 260	
Markanläggningar		Not 7	1 826 274	1 899 328	
Inventarier, verktyg och installationer			0	0	
			6 458 305	6 671 696	
Finansiella anläggningstillgångar					
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500	
			500	500	
Summa anläggningstillgångar			6 458 805	6 672 196	
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	11 438	
Avräkningskonto HSB Göta			922 706	805 495	
Övriga fordringar		Not 9	9 458	38 616	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			146 942	110 250	
			1 079 106	965 799	
Kortfristiga placeringar					
Övriga kortfristiga placeringar		Not 10	300 000	0	
Summa omsättningstillgångar			1 379 106	965 799	
Summa tillgångar			7 837 911	7 637 995	

	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	30 000	30 000
Fond för yttre underhåll	1 469 189	1 264 810
	<u>1 499 189</u>	<u>1 294 810</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 147 695	1 390 717
Årets resultat	386 981	-38 642
	<u>1 534 676</u>	<u>1 352 074</u>
Summa eget kapital	3 033 865	2 646 884
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 0	935 000
	<u>0</u>	<u>935 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 4 264 210	3 532 242
Leverantörsskulder	151 755	151 090
Skatteskulder	5 406	3 930
Fond för inre underhåll	81 371	84 825
Övriga skulder	Not 12 54 967	46 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 246 338	237 177
	<u>4 804 046</u>	<u>4 056 111</u>
Summa skulder	4 804 046	4 991 111
Summa eget kapital och skulder	7 837 911	7 637 995

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	386 981	-38 642
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	0	37 717
Avskrivningar	213 391	211 720
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	600 372	210 795
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 904	452
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	15 967	24 093
Kassaflöde från löpande verksamhet	620 243	235 340
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-831 496
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-831 496
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-203 032	308 742
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-203 032	308 742
Årets kassaflöde	417 211	-287 414
Likvida medel vid årets början *)	805 495	1 092 909
Likvida medel vid årets slut *)	1 222 706	805 495

*) 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	1,7	
Markanläggning	3,3	
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 789 577 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

Hyror

Övriga intäkter

Bruttoomsättning

Hyresbortfall

1 860 408

97 344

34 789

1 992 541

-7 272

1 985 269

1 646 352

106 293

47 362

1 800 007

-33 788

1 766 219

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård

Reparationer

El

Uppvärmning

Vatten

Sophämtning

Kabel-TV, internet

Övriga avgifter

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Förvaltningsarvoden

Övriga driftskostnader

258 009

5 390

56 645

349 781

92 040

61 142

62 680

30 287

62 320

75 021

33 263

244 565

35 818

58 470

330 504

91 497

55 477

61 110

27 959

60 844

72 951

35 623

1 086 579

1 074 819

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	14 350	12 100
	Medlemsavgifter	16 300	16 300
		30 650	28 400
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	56 332	51 199
	Vicevärdsarvode	19 999	20 000
	Revisorsarvode	2 400	0
	Löner och andra ersättningar	500	500
	Sociala kostnader	25 562	20 321
		104 793	92 020
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	14 125	0
		14 125	0
	Totalt	118 918	92 020
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	140 337	138 666
	Markanläggningar	73 054	73 054
		213 391	211 720

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	2074				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1955				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 112 524	7 328 820			
Årets investeringar	0	831 496			
Årets försäljning/ utrangering	0	-47 792			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 112 524	8 112 524			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 830 416	-3 701 825			
Årets avskrivningar	-140 337	-138 666			
Årets försäljning/utrangering	0	10 075			
Utgående avskrivningar	-3 970 753	-3 830 416			
Utgående bokfört värde	4 141 771	4 282 108			
Taxeringsvärde för Resedan 21					
Byggnad - bostäder	18 600 000	18 600 000			
Byggnad - lokaler	199 000	199 000			
	18 799 000	18 799 000			
Mark - bostäder	9 000 000	9 000 000			
Mark - lokaler	165 000	165 000			
	9 165 000	9 165 000			
Taxeringsvärde totalt	27 964 000	27 964 000			
Not 7 Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	2 191 544	2 191 544			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 191 544	2 191 544			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-292 216	-219 162			
Årets avskrivningar	-73 054	-73 054			
Utgående avskrivningar	-365 270	-292 216			
Bokfört värde	1 826 274	1 899 328			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto	9 458	38 616			
	9 458	38 616			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-09-04	2025-03-04	6 mån	3,75%	300 000
					300 000

Noter						2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 11 Skulder till kreditinstitut							
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.		
Stadshypotek AB	431317	0,94%	2025-06-30	935 000	935 000		
Stadshypotek AB	608324	4,90%	2025-01-24	396 560	396 560		
Stadshypotek AB	663525	3,50%	2025-03-18	400 000	400 000		
Stadshypotek AB	663526	3,50%	2025-03-03	676 650	676 650		
Stadshypotek AB	687453	3,55%	2025-03-03	1 856 000	1 856 000		
				4 264 210	4 264 210		
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del							0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till							3 749 050
Kortfristig del av långfristig skuld				4 264 210		3 532 242	
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 103 032 kr.							
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut							
Uttagna pantbrev i fastighet				4 307 000	4 307 000		
Not 12 Övriga kortfristiga skulder							
Källskatt				28 005	22 228		
Arbetsgivaravgifter				25 562	20 321		
Övriga kortfristiga skulder				1 400	4 298		
				54 967	46 847		
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter							
Upplupna räntekostnader				14 439	8 784		
Övriga upplupna kostnader				89 587	78 814		
Förutbetalda hyror och avgifter				142 312	149 579		
				246 338	237 177		

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Alfred Marstorp

Bengt-Ove Wallerius

Carl Olausson

Denice Rosén

Inger Öjerhed

Kristin Ljungdahl

Riitta Melin

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

Jens Eliasson
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Resedan i Borås, org.nr. 764500–2648

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Resedan i Borås för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Resedan i Borås för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jens Eliasson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

CARL OLAUSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 13:25:28



BENGT-OVE WALLERIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 17:42:27



ALFRED MARSTORP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 14:19:13



RIITTA MELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 09:15:44



DENICE ROSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 16:28:33



INGER ÖJERHED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 18:22:46



KRISTIN LJUNGDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 17:41:50



JENS ELIASSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 16:33:35



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 08:12:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JENS ELIASSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 16:35:26



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 08:13:00



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 föreningsstämmans 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.