



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Borgaren i Halmstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Borgaren i Halmstad

Org nr 749200–1537

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 Halmstad.

Föreningens fastighet Borgaren 3 i Halmstad bebyggdes året 1953.

På fastigheten finns 1 st bostadshus med 2 uppgångar med adresserna: Hvitfeldtsgatan 12 och Kasten Rönnowsgatan 6.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	5 st	1 rok	179,5 m ²
	6 st	2 rok	356,0 m ²
	5 st	3 rok	367,0 m ²
	3 st	4 rok	282,5 m ²
	19 st		1185,0 m ²
Lokaler	4 st		m ²
			127,5
Totalt	23 st		1312,5 m ²

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 2022, renovering av balkonger
- 2020, byte av termostater
- 2020, nya vattenledningar på källarplan
- 2020, nytt portkods-system
- 2015, renovering av innergård
- 2013, renovering av trapphus
- 2011, nya fönster, balkongdörrar
- 2010, säkerhetsdörrar

- 2010, nytt tak
- 2009, relining, avloppsstammar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Reparationer har genomförts i normal omfattning.

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts:

- Fasadrenovering
- Renovering av lokal

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och stadgeenlig besiktning utfördes 2024-05-15. I budgeten för 2025 har föreningen satt av 71 000 kr till yttre underhåll.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Filmning av stammar, eventuellt relining

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 742 kr/m² bostadslägenhetsyta. Årsavgifterna höjdes med 16% 2024-01-01 och sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 beslutades att låta höja årsavgifterna med 9% fr.o.m. 2025-01-01. Under året har föreningen amorterat 800 000 kr.

Förklaring förlust

Föreningen har 2024 gjort ett minusresultat som till största del beror på bokföringsmässig utraneringskostnad i samband med renovering av fasaden vilket påverkar rörelseresultatet negativt. Det negativa kassaflödet består dels av kostnaderna för fasadrenoveringen, men även amortering av lånet. För att täcka de ökade kostnaderna framöver och bygga upp likvida medel, har styrelsen beslutat att höja avgiften.

Väsentliga avtal

- HSB, administrativt avtal
- HSB, teknisk förvaltning
- Telia, internet
- Fastighetsförsäkring, LF
- Porttelefoni
- Anticimex (fågelavtal)
- HEM (el, fjärrvärme, sophämtning)

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 5 (10) medlemmar. Föreningen hade vid årets början 27 medlemmar och vid årets slut uppgick antalet till 30 medlemmar. 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 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Josefin Harder	ordförande
David Hansson	ledamot
Mikael Sandberg	ledamot, sekreterare
Rebecca Siegel Dahl	ledamot
Christer Göstasson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Josefin Harder och Mikael Sandberg.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Mikael Sandberg och Josefin Harder, två i förening.

Vicevärd har varit styrelsen. Valberedning har inte utsetts.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Christer Göstasson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	954	828	791	787	792
Res. efter finansiella poster, tkr	-330	-56	1	4	21
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	742	640	598	598	598
Skuldsättning kr/kvm	1905	2514	*	*	*
Skuldsättning per kvm upplåten med bostads	2110	2785	*	*	*
Sparande per kvm	143	105	*	*	*
Räntekänslighet	2,8	4,4	*	*	*
Energikostnad per kvm	171	156	*	*	*
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	92	92	*	*	*

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

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 095	3 045 330	1 099 514	721 419	-56 261
Avsättning till underhållsfond -24			70 000	-70 000	
Ianspråktagande underhållsfond -24			-36 160	36 160	
Överföring till balanserat resultat				-56 261	56 262
Årets resultat					-329 960
Belopp vid årets slut	36 095	3 045 330	1 133 354	631 318	-329 960

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	631 318
Årets resultat	<u>-329 960</u>
	301 358

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	301 358
---------------------	---------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 133 354 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	953 838	828 187
Summa rörelsens intäkter		953 838	828 187
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-589 926	-591 817
Periodiskt underhåll		-36 160	-34 788
Övriga externa kostnader	Not 3	-23 075	-22 450
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-39 612	-33 326
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-207 626	-159 733
Övriga rörelsekostnader		-274 380	0
Summa rörelsens kostnader		-1 170 779	-842 115
Rörelseresultat		-216 941	-13 928
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 609	23 983
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 628	-66 316
Summa finansiella poster		-113 019	-42 333
Resultat efter finansiella poster		-329 960	-56 261
Årets resultat		-329 960	-56 261

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10 Not 6	6 575 102	4 762 893
Mark		51 700	51 700
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	0	589 474
		<u>6 626 802</u>	<u>5 404 067</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 626 802</u>	<u>5 404 067</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		27 925	48
Avräkningskonto HSB Göta		386 662	2 773 734
Övriga fordringar	Not 8	142 727	125 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	59 308	41 760
		<u>616 622</u>	<u>2 941 267</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>616 622</u>	<u>2 941 267</u>
Summa tillgångar		<u>7 243 425</u>	<u>8 345 334</u>

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	36 095	36 095
Upplåtelseavgifter	3 045 330	3 045 330
Fond för yttre underhåll	<u>1 133 354</u>	<u>1 099 514</u>
	4 214 779	4 180 939
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	631 318	721 419
Årets resultat	<u>-329 960</u>	<u>-56 261</u>
	301 358	665 158
Summa eget kapital	<u>4 516 137</u>	<u>4 846 097</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>1 500 000</u>	<u>0</u>
	1 500 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 1 000 000	3 300 000
Leverantörsskulder	67 549	75 185
Fond för inre underhåll	452	452
Övriga skulder	Not 11 1 906	18 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 <u>157 381</u>	<u>105 418</u>
	1 227 288	3 499 237
Summa skulder	<u>2 727 288</u>	<u>3 499 237</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>7 243 425</u>	<u>8 345 334</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-329 960	-56 261
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	274 380	0
Avskrivningar	207 626	159 733
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	152 046	103 472
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 427	-23 086
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	28 051	18 421
Kassaflöde från löpande verksamhet	117 670	98 806
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 704 742	-589 474
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 704 742	-589 474
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-800 000	2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-800 000	2 500 000
Årets kassaflöde	-2 387 072	2 009 332
Likvida medel vid årets början *)	2 773 734	764 402
Likvida medel vid årets slut *)	386 662	2 773 734

*) 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		1,9
Ombyggnader		5-10
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.		
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.		

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
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	879 288	758 004
Hyror	65 776	76 404
Övriga intäkter	8 774	17 794
Bruttoomsättning	953 838	852 202
Hysesbortfall	0	-24 015
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokavård	99 722	71 284
Reparationer	48 021	54 188
El	31 305	31 995
Uppvärmning	148 885	139 480
Vatten	43 771	32 887
Sophämtning	49 971	51 453
Kabel-TV, internet	33 631	33 456
Övriga avgifter	19 492	19 157
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	36 360	35 581
Förvaltningsarvoden	64 458	62 679
Övriga driftskostnader	14 312	59 658
	589 926	591 817
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	11 875	11 250
Medlemsavgifter	11 200	11 200
	23 075	22 450
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	29 000	25 000
Revisorsarvode	1 500	0
Sociala kostnader	9 112	8 326
	39 612	33 326
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	207 626	159 733
	207 626	159 733

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1953	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	7 521 960	7 521 960
Årets investeringar	2 294 216	0
Årets försäljning/ utrangering	-398 686	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 417 490	7 521 960
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 759 067	-2 599 334
Årets avskrivningar	-207 626	-159 733
Årets försäljning/utrangering	124 306	0
Utgående avskrivningar	-2 842 387	-2 759 067
Utgående bokfört värde	6 575 102	4 762 893
Taxeringsvärde för Borgaren 3		
Byggnad - bostäder	11 600 000	11 600 000
Byggnad - lokaler	327 000	327 000
	11 927 000	11 927 000
Mark - bostäder	6 400 000	6 400 000
Mark - lokaler	212 000	212 000
	6 612 000	6 612 000
Taxeringsvärde totalt	18 539 000	18 539 000
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	589 474	0
Årets investering	1 704 742	589 474
Omfört till byggnad	-2 294 216	0
Utgående anskaffningsvärde	0	589 474
Not 8 Övriga fordringar		
Skattefordran	10 192	10 971
Skattekonto	132 535	114 754
	142 727	125 725
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 308	41 760
	59 308	41 760

Noter		2024-12-31	2023-12-31			
Not 10 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
Stadshypotek AB	985869	3,20%	2025-09-30	1 000 000	1 000 000	
Stadshypotek AB	985870	2,93%	2026-09-30	1 500 000	0	
				2 500 000	1 000 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 500 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 500 000	
Kortfristig del av långfristig skuld					1 000 000	3 300 000
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 0 kr.						
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet					3 300 000	3 300 000
Not 11 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt					0	7 950
Arbetsgivaravgifter					0	8 326
Övriga kortfristiga skulder					1 906	1 906
					1 906	18 182
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					422	917
Övriga upplupna kostnader					82 028	41 815
Förutbetalda hyror och avgifter					74 931	62 686
					157 381	105 418

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Halmstad

Josefin Harder
Mikael Sandberg
David Hansson
Rebecca Ruth Siegel Dahl
Christer Göstasson

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

.....
Emelie Gagic
Av föreningen vald revisor

.....
Helin Karam
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Borgaren i Halmstad, org.nr. 749200-1537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Borgaren i Halmstad för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emelie Gagic
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JOSEFIN HARDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 08:12:55



MIKAEL SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 19:04:29



GÖSTASSON CHRISTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 09:19:49



DAVID HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 19:23:21



REBECCA RUTH SIEGEL DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 18:36:04



EMELIE GAGIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 12:35:47



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 08:48:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

EMELIE GAGIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 12:36:41



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 08:49:03



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.