



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Kapsågen i Halmstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kapsågen i Halmstad

Org nr 749200–1586

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.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes 1948 på fastigheten Kapsågen 2, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hammars gata 10, 10A-C, 12, 14. Enslösvägen 5–7. Repslagaregatan 1.

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	12	st	1	rok	514,5	m ²
	33	st	2	rok	1926,0	m ²
	3	st	3	rok	210,0	m ²
	6	st	4	rok	525,0	m ²
	54	st			3175,5	m ²
Lokaler	15	st			251,0	m ²
P-platser	35	st				
Totalt	104	st			3426,5	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Takrenovering och installation av solceller (2023)
- Installerat laddstolpar för elbil (2023)

Underhåll

Föreningen har under det gångna året genomfört underhåll i normal omfattning. Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2024-09-11.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen. I budgeten för 2025 har avsatts 148 000 kr till framtida underhåll.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 2% fr o m 2024-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 beslutades det att höja årsavgifterna med 2% fr o m 2025-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 790 000 kr. Under året har ingen amortering skett.

Väsentliga avtal som föreningen har tecknat är:

Administrativt avtal, HSB
Tekniskt avtal, fastighetsskötsel, HSB
Fastighetsförsäkring, LF
TV/Internet, Telenor
Fjärrvärme, HEM
Brandskydd och fågeläggsborttagning, Anticimex

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 9 medlemmar. Extrastämma hölls 2024-11-11 i anledning av antagande av nya stadgar, 7 medlemmar närvarade på stämman. Stadgarna kommer registreras på bolagsverket under 2025.

Föreningen hade vid årets början 79 medlemmar och vid årets slut uppgår medlemsantalet till 78 personer. 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. Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta.

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Simon Svedenman	ordförande
Mikael Bjerdahl	ledamot
Lena Eriksson	ledamot
Mikael Winberg	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Simon Svedenman och Lena Eriksson

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Simon Svedenman, Mikael Bjerdahl, Lena Eriksson och Mikael Winberg, två i förening.

Vicevärd har varit Lena Eriksson. Fastighetsskötsel ombesörjs av HSB Förvaltning.

Revisor har varit Peter Lindgren, vald av föreningen, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 582	2 494	2 364	2358	2 357
Res. efter finansiella poster, tkr	46	228	484	-88	7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	718	696	685	685	685
Skuldsättning kr/kvm	1690	1690	438	492	556
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1823	1823			
Sparande per kvm	148	219			
Räntekänslighet, %	2,5	2,6			
Energikostnad per kvm	213	150			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	88	89			

*) 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	57 085	0	3 324 325	2 903 102	228 348
Avsättning till yttre underhållsfond -24			144 000	-144 000	
Ianspråktagande yttre fond -24			-57 852	57 852	
Överföring till balanserat resultat				228 248	-228 348
Årets resultat					45 903
Belopp vid årets slut	57 085	0	3 410 473	3 045 302	45 903

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 045 302
Årets resultat	<u>45 903</u>
	3 091 205

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 091 205
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 410 473 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	2 582 406	2 494 427
Summa rörelsens intäkter		2 582 406	2 494 427
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 728 751	-1 499 896
Periodiskt underhåll	Not 3	-57 852	-118 510
Övriga externa kostnader	Not 4	-37 450	-32 700
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-80 954	-112 117
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-403 911	-403 909
Övriga rörelsekostnader		0	-29 785
Summa rörelsens kostnader		-2 308 918	-2 196 918
Rörelseresultat		273 488	297 509
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 118	38 124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 703	-107 285
Summa finansiella poster		-227 585	-69 161
Resultat efter finansiella poster		45 903	228 348
Årets resultat		45 903	228 348
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		45 903	228 348
Reservering till fond för yttre underhåll		-144 000	-114 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		57 852	118 510
Resultat efter fondförändring		-40 245	232 858

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 12 Not 7	9 808 923	10 183 950
Mark		272 700	272 700
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	231 069	259 953
		<u>10 312 692</u>	<u>10 716 603</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 312 692</u>	<u>10 716 603</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		603	0
Avräkningskonto HSB Göta		1 044 062	2 625 429
Övriga fordringar	Not 9	429 241	377 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	193 439	448 219
		<u>1 667 345</u>	<u>3 451 412</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 667 345</u>	<u>3 951 412</u>
Summa tillgångar		<u>12 980 037</u>	<u>14 668 015</u>

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	57 085	57 085
Fond för yttre underhåll	3 410 473	3 324 325
	<u>3 467 558</u>	<u>3 381 410</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 045 302	2 903 102
Årets resultat	45 903	228 348
	<u>3 091 205</u>	<u>3 131 450</u>
Summa eget kapital	<u>6 558 763</u>	<u>6 512 860</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 5 790 000	5 790 000
Leverantörsskulder	204 326	1 718 095
Fond för inre underhåll	71 219	98 806
Övriga skulder	Not 13 7 104	237 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 348 625	311 029
	<u>6 421 274</u>	<u>8 155 155</u>
Summa skulder	<u>6 421 274</u>	<u>8 155 155</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>12 980 037</u>	<u>14 668 015</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	45 903	228 348
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrantering)	0	29 785
Avskrivningar	403 911	403 909
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	449 814	662 042
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	202 700	-400 317
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 733 881	1 572 458
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 081 367	1 834 183
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-4 967 076
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-288 837
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-5 255 913
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	4 398 683
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	4 398 683
Årets kassaflöde	-1 081 367	976 953
Likvida medel vid årets början *)	3 125 429	2 148 476
Likvida medel vid årets slut *)	2 044 062	3 125 429

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,4
Ombyggnader	2,9
Inventarier	10,0

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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till X kr

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 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	2 280 996
	Hyrer	166 031
	Övriga intäkter	135 379
		2 582 406
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	368 054
	Reparationer	83 894
	El	105 938
	Uppvärmning	489 144
	Vatten	135 074
	Sophämtning	99 942
	Kabel-TV, internet	145 968
	Övriga avgifter	39 561
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	95 250
	Förvaltningsarvoden	121 896
	Övriga driftskostnader	44 030
		1 728 751
Not 3	Periodiskt underhåll	
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	57 852
		57 852
Not 4	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	15 750
	Medlemsavgifter	21 700
		37 450
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.	
	Förtroendevalda	
	Styrelsearvode	33 099
	Vicevärdsarvode	25 000
	Revisorsarvode	3 500
	Sociala kostnader	19 355
		80 954
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	<u>Avskrivningar</u>	
	Byggnader	375 027
	Inventarier	28 884
		403 911
		403 909

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1948	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	19 084 276	14 221 548
Årets investeringar	0	5 104 917
Årets försäljning/ utrangering	0	-242 189
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 084 276	19 084 276
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 900 326	-8 737 705
Årets avskrivningar	-375 027	-375 025
Årets försäljning/utrangering	0	212 404
Utgående avskrivningar	-9 275 353	-8 900 326
Utgående bokfört värde	9 808 923	10 183 950
Taxeringsvärde för Kapsågen 2		
Byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
Byggnad - lokaler	410 000	410 000
	27 410 000	27 410 000
Mark - bostäder	14 200 000	14 200 000
Mark - lokaler	313 000	313 000
	14 513 000	14 513 000
Taxeringsvärde totalt	41 923 000	41 923 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	385 661	96 824
Årets investeringar	0	288 837
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	385 661	385 661
Ingående avskrivningar	-125 708	-96 824
Årets avskrivningar	-28 884	-28 884
Utgående avskrivningar	-154 592	-125 708
Bokfört värde	231 069	259 953
Not 9 Övriga fordringar		
Skattefordran	32 174	34 388
Skattekonto	397 067	343 376
	429 241	377 764
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	193 439	448 219
	193 439	448 219

Noter **2024-12-31** **2023-12-31****Not 11 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-11-04	2025-02-04	3 mån	3,55%	500 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-11-04	2025-05-04	6 mån	3,20%	500 000
					1 000 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	649132	4,35%	2025-03-27	5 790 000	5 790 000
				5 790 000	5 790 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 790 000

Kortfristig del av långfristig skuld **5 790 000** **5 790 000**

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 0 kr

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet 9 299 000 9 299 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	25 785
Arbetsgivaravgifter	0	26 167
Övriga kortfristiga skulder	7 104	185 273
7 104		237 225

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 834	6 498
Övriga upplupna kostnader	141 195	111 574
Förutbetalda hyror och avgifter	205 596	192 957
348 625		311 029

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Halmstad

Simon Svedenman

Mikael Bjerdahl

Mikael Winberg

Lena Eriksson

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

Peter Lindgren
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kapsågen i Halmstad, org.nr. 749200-1586

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Halmstad

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Lindgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

SIMON SVEDENMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:05:52



LENA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 10:20:53



MIKAEL WINBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 19:37:23



MIKAEL BJERDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:17:25



PETER LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 13:27:09



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 07:55:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PETER LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 13:29:43



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 07:55:45



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.