



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Utsikten i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Utsikten i Borås

Org. nr 769615–1583

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 åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens säte är i Borås.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 2014 på fastigheten i Skorpionen 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hästhagsgatan 19 - 21 i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	5	st	2	rok	355,0	m ²
		13	st	3	rok	1 118,0	m ²
		24	st	4	rok	2 419,5	m ²
		4	st	5	Rok	507,0	m ²
		46	st			4 399,5	m ²
P-platser	Hyresrätt	46	st				
		46	st			0,0	m ²
Totalt		92	st			4 399,5	m ²



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärd:

- Laddboxar
- Staket

Styrelsen följer även kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för följande underhåll:

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 10%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 5% fr o m 2025-01-01.

Upplysning vid förlust

Vilket bero på avskrivningar, investering och ett stort underhålls vilket täcks av underhållsfonden. Vi har ett sparande 305 kr/kvm och ett negativ kassaflöde i år på grund av en större amortering under året.

Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 1 113 998 kr.

Föreningen planerar en avgiftshöjning inför 2025.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-07. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 79 (79) medlemmar varav 79 (79) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Per Lindekrantz	ordförande
Per Neugebauer	vice ordförande
Göte Edvinsson	sekreterare
Thomas Samuelsson	ledamot
Elisabeth Kallin	ledamot
Annelie Lindgren	ledamot
Per Sunnerdahl Eng	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per Lindekrantz, Per Neugebauer, Annelie Lindgren och Thomas Samuelsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per Lindekrantz, Per Neugebauer, Göte Edvinsson och Annelie Lindgren, två i förening.

Revisor har varit Bo Westerlund med Malin Sundström som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Bengt Ståhlbrand, Mikael Åhman och Berit Everding.

Föreningens representant på HSB Götas stämma utses inom styrelsen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 062	3 625	3 404	3 403	3 478
Resultat efter finansiella poster, tkr	-825	-886	-682	-709	-589
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	878	790	732	732	732
Skuldsättning per kvm	10 450	10 802			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 450	10 802			
Sparande per kvm	305	258			
Räntekänslighet, %	11,9	13,7			
Energikostnad per kvm	137	137			

Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	95	93
--	----	----

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

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 800 000	1 294 928	-9 587 990	885 877
Resultat enl. stämmobeslut -23			-885 877	-885 877
			-10 473 867	
Avsättn enl plan till yttre underhåll-24		350 000	-350 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -24		-228 811	228 811	
Årets resultat				-824 564
Belopp vid årets slut	74 800 000	1 416 117	-10 595 056	-824 564

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-10 473 867
Avsättning till underhållsfond enl. underhållsplan	-350 000
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostn	228 811
Årets resultat	-824 564
	-11 419 620

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad förlust	-11 419 620
	-11 419 620

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 416 117 kr.

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 061 808	3 667 890
Summa rörelsens intäkter		4 061 808	3 667 890
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 532 172	-1 479 958
Periodiskt underhåll		-228 812	-68 211
Övriga externa kostnader	Not 3	-33 600	-30 800
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-111 408	-103 424
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 938 562	-1 938 562
Summa rörelsens kostnader		-3 844 553	-3 620 955
Rörelseresultat		217 255	46 935
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 443	6 411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 091 262	-939 223
Summa finansiella poster		-1 041 819	-932 812
Resultat efter finansiella poster		-824 564	-885 877
Årets resultat		-824 564	-885 877
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-824 564	-885 877
Reservering till fond för yttre underhåll		-350 000	-286 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		228 812	68 211
Resultat efter fondförändring		-945 752	-1 103 666

Balansräkning			2024-01-01	2023-01-01
			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 10	Not 6	106 642 292	108 543 948
Mark			3 141 000	3 141 000
Markanläggningar		Not 7	73 807	110 713
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	662 250	0
			110 519 349	111 795 661
Summa anläggningstillgångar			110 519 349	111 795 661
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			-4 623	-6 416
Avräkningskonto HSB Göta			440 336	885 385
Övriga fordringar			36 619	41 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			220 086	128 491
			692 418	1 048 807
Kortfristiga placeringar				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 9	500 000	500 000
Kassa och bank				
Bankkonton			0	0
			0	0
Summa omsättningstillgångar			1 192 419	1 548 807
Summa tillgångar			111 711 768	113 344 468

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Balansräkning			
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		74 800 000	74 800 000
Fond för yttre underhåll		1 416 117	1 294 928
		<u>76 216 117</u>	<u>76 094 928</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 595 056	-9 587 989
Årets resultat		-824 564	-885 877
		<u>-11 419 620</u>	<u>-10 473 867</u>
Summa eget kapital		64 796 497	65 621 061
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	38 153 575	38 217 020
		<u>38 153 575</u>	<u>38 217 020</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	7 823 041	8 658 764
Leverantörsskulder		263 489	179 080
Övriga skulder	Not 11	74 439	6 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	600 726	662 104
		<u>8 761 696</u>	<u>9 506 387</u>
Summa skulder		46 915 271	47 723 407
Summa eget kapital och skulder		111 711 768	113 344 468

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-824 564	-885 877
Avskrivningar	1 938 562	1 938 562
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 113 998	1 052 685
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-88 660	-73 209
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	91 032	133 992
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 116 370	1 113 468
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	-662 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-662 250	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-899 168	-1 299 664
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-899 168	-1 299 664
Årets kassaflöde	-445 048	-186 196
Likvida medel vid årets början *)	1 385 385	1 571 581
Likvida medel vid årets slut *)	940 337	1 385 385

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,5
Ombyggnader	5,0
markanläggningar	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.

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 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	3 829 440	3 405 210
	Hyror	165 600	168 100
	Elintäkter	32 185	22 981
	Övriga intäkter	34 587	71 599
	Bruttoomsättning	4 061 812	3 667 890
	Hysesbortfall	-4	0
		4 061 808	3 667 890
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	262 656	270 864
	Reparationer	223 949	137 133
	El	137 939	162 168
	Uppvärmning	295 086	272 078
	Vatten	168 990	161 346
	Sophämtning	105 951	114 837
	Kabel-TV, internet	132 757	121 084
	Övriga avgifter	63 197	54 152
	Förvaltningsarvoden	101 119	98 265
	Övriga driftskostnader	40 527	88 030
		1 532 172	1 479 958

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Noter			
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	14 300	11 500
	Medlemsavgifter	19 300	19 300
		33 600	30 800
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	86 000	78 615
	Revisorsarvode	4 000	10 650
	Löner och andra ersättningar	6 000	0
	Sociala kostnader	15 408	14 159
		111 408	103 424
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 901 656	1 901 656
	Markanläggningar	36 906	36 906
		1 938 562	1 938 562

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 Värdeår enligt taxeringsbeslut	2014	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	125 444 753	125 444 753
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 444 753	125 444 753
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 900 805	-14 999 149
Årets avskrivningar	-1 901 656	-1 901 656
Utgående avskrivningar	-18 802 461	-16 900 805
Utgående bokfört värde	106 642 292	108 543 948
Taxeringsvärde för Skorpionen		
Byggnad - bostäder	81 000 000	81 000 000
Byggnad - lokaler	81 000 000	81 000 000
Mark - bostäder	18 600 000	18 600 000
Mark - lokaler	18 600 000	18 600 000
Taxeringsvärde totalt	99 600 000	99 600 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	369 055	369 055
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	369 055	369 055
Årets avskrivningar	-258 342	-221 436
Årets utrangeringar	-36 906	-36 906
Utgående avskrivningar	-295 248	-258 342
Bokfört värde	73 807	110 713
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investering	662 250	0
Utgående anskaffningsvärde	662 250	0
Pågående nyanläggning avser laddboxar. Väntar på bidrag från naturvårdverket		

Noter		2024-01-01	2023-01-01			
		2024-12-31	2023-12-31			
Not 9	Kortfristiga placeringar					
	Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
	HSB Göta ek för BOLAG	2024-10-04	2025-01-04	3 mån	3,75%	500 000
						500 000
Not 10	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort
	Stadshypotek AB	151153	1,20%	2026-01-30	7 799 000	0
	Stadshypotek AB	151154	1,40%	2027-01-30	7 799 000	0
	Stadshypotek AB	198187	3,55%	2028-01-30	7 440 421	123 734
	Stadshypotek AB	198188	3,55%	2029-01-30	7 656 000	0
	Stadshypotek AB	244344	3,62%	2026-01-30	7 759 050	0
	Stadshypotek AB	55928	1,10%	2025-01-30	7 523 145	175 980
					45 976 616	299 714
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					45 676 902
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					44 478 046
	Kortfristig del av långfristig skuld				7 823 041	8 658 764
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till				299 714	
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Uttagna pantbrev i fastighet				52 794 000	52 794 000
Not 11	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				42 949	0
	Arbetsgivaravgifter				15 407	0
	Mervärdesskatt				9 073	5 539
	Övriga kortfristiga skulder				7 010	900
					74 439	6 439
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				183 851	152 300
	Övriga upplupna kostnader				93 739	200 656
	Förutbetalda hyror och avgifter				323 136	309 148
					600 726	662 106

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Annelie LindgrenThomas SamuelssonElisabeth Kallin

Göte EdvinssonPer NeugebauerPer Lindecrantz

Per Sunnerdahl Eng

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

Bo WesterlundAv föreningen vald revisorHelin KaramBoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Utsikten i Borås, org.nr. 769615-1583

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Utsikten 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

Bo Westerlund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

PER LINDECRANTZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 10:29:56



GÖTE EDVINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 14:16:24



ELISABETH KALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 07:47:35



PER NEUGEBAUER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:45:28



ANNELIE LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 11:55:31



THOMAS SAMUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 14:29:20



PER SUNNERDAHL ENG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 11:01:48



BO WESTERLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 09:27:20



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:13:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BO WESTERLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 09:25:04



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:13:57



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till 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.