



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Höga i Bollebygd

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Höga i Bollebygd

Org nr 764500-2572

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 Bollebygd.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1981-1982 på fastigheten Flässjum 4:127 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Odinslundsvägen 1-13 och Odens väg 26-52 i Bollebygd.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	36	st	2	rok	2 592,0	m²
		72	st	3	rok	5 904,0	m²
		46	st	4	rok	4 807,0	m²
		26	st	5	rok	3 458,0	m²
		180	st			16 761,0	m²
Garage	Hyresrätt	107	st				
P-platser	Hyresrätt	124	st				
		231	st				
Totalt		411	st			16 761,0	m²

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

- Målning fasader etapp 1. 1/3 av området (2023)
- Nya garageportar och renovering av panel på garage (2023)
- Ombyggnation av parkeringsyta samt installation av laddstolpar (2022).
- Omfogning och målning fasader (2021)
- Installation digitalt system för bokning av tvättstugor & föreningslokal (2021)
- Målning av lekplatser (2021)
- Kulvertbyte (2018–2019).
- Nya fönster, fönsterdörrar & entrédörrar (2017–2018)
- Installation av toalett & dusch i övernattningsrum (2018).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning av etapp 2, en tredjedel av området.
- Avloppsspölning av kök och badrum i alla lägenheter.
- OVK-projekt (åtgärder) påbörjat och testhuset genomfört.
- Service av alla garageportar.
- Lättare renovering av 2 lekplatser i området.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Kommande stora underhåll och investeringar i föreningen som styrelsen arbetar med är:

- Målning etapp 3, sista delen av området.
- Rensning och injustering av ventilation samt OVK-besiktning.
- Ny grind med passagesystem till den stora återvinningsstationen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 17%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar en förlust på -1 067 633 kr för 2024.

Att resultatet blir negativt beror på avskrivningar, investering och stort underhållsarbete vilket täcks av underhållsfonden. Högre räntekostnader samt prisökningar för drift har också bidragit till det negativa resultatet. Föreningen har ett sparande på 266 kr/kvm samt ett positivt kassaflöde. Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 1 035 535 kr.

Väsentliga avtal

Avtal ekonomisk förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning.

Tekniskt avtal med FR-Fastighetsservice.

TV och internet med Telia.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05. På stämman deltog 26 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 225 (fg år 226) st 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 18 lägenhetsöverlåtelser skett.

Aktiviteter

Familjedag med trädgårdsarbete, korvgrillning och hoppborg.

Adventsfika i samlingslokalen "Pumpen".

Styrelsen har för avsikt att även under 2025 anordna med gemensamma aktiviteter för medlemmarna för att öka gemenskapen och trivseln i föreningen.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Johan Ekeroth	ordförande
Emma Isfeldt	vice ordförande
Lennart Svensson	sekreterare
Patrik Sjöberg	ledamot
Eric Grune	ledamot
Per-Olof Karlsson	ledamot
Jan Karlsson	ledamot utsedd av HSB Göta
Johan Svalin	suppleant
Barbro Orrestrand	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Emma Isfeldt, Patrik Sjöberg samt Per-Olof Karlsson samt suppleant Johan Svalin.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Johan Ekeroth, Per-Olof Karlsson, Emma Isfeldt och Andrea Ekeroth, två i förening.

Vicevärd har varit Andrea Ekeroth

Revisor har varit Lillemor Fröjd med Margaretha Nilsson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Johan Ekeroth med Emma Isfeldt som suppleant.

Valberedning har varit Göran Granqvist, sammankallande, Andréa Ekeroth och Frida Åkerblom.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	14 198	12 270	11 410	10 998	10 832
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 067	-1 532	-49	143	1 383
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	795	676	629	604	593
Skuldsättning per kvm	2 963	2 999			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 963	2 999			
Sparande per kvm	266	183			
Räntekänslighet, %	3,7	4,4			
Energikostnad per kvm	240	222			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	94	92			

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

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 360 600	0	7 828 247	5 096 912	-1 531 749
Vinstdisp enl. stämmobeslut -23				-1 531 749	1 531 749
				3 565 162	
Avsättn enl plan till yttre underhåll -24			1 803 000	-1 803 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -24			-3 415 003	3 415 003	
Årets resultat					-1 067 633
Belopp vid årets slut	3 360 600	0	6 216 244	5 177 166	-1 067 633

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	3 565 162
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 803 000
Ianspråkande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	3 415 003
Årets resultat	<u>- 1 067 633</u>
Till stämmans förfogande	4 109 533

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>4 109 533</u>
	4 109 533

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 216 244 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	14 198 135	12 270 355
Summa rörelsens intäkter		14 198 135	12 270 355
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-7 516 458	-7 254 470
Periodiskt underhåll		-3 415 003	-2 503 991
Övriga externa kostnader	Not 3	-81 200	-76 500
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-430 602	-441 163
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-2 103 168	-2 103 168
Summa rörelsens kostnader		-13 546 431	-12 379 292
Rörelseresultat		651 703	-108 937
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 845	24 451
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 761 181	-1 447 264
Summa finansiella poster		-1 719 336	-1 422 813
Resultat efter finansiella poster		-1 067 633	-1 531 749
Årets resultat		-1 067 633	-1 531 749
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-1 067 633	-1 531 749
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 803 000	-1 941 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		3 415 003	2 503 991
Resultat efter fondförändring		544 371	-968 758

Balansräkning			2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 11	Not 6	57 322 273	59 105 281
Mark			1 200 000	1 200 000
Markanläggningar		Not 7	4 001 910	4 322 070
Pågående nyanläggningar och förskott			0	55 572
			62 524 183	64 682 923
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	1 500	1 500
			1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar			62 525 683	64 684 423
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			8 065	20 220
Avräkningskonto HSB Göta			3 883 893	3 702 800
Övriga fordringar		Not 9	95 018	96 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			531 351	405 050
			4 518 327	4 224 500
Kortfristiga placeringar				
Kassa och bank				
Bankkonton		Not 10	46 445	20 889
			46 445	20 889
Summa omsättningstillgångar			4 564 772	4 245 389
Summa tillgångar			67 090 455	68 929 813

		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		3 360 600	3 360 600
Fond för yttre underhåll		6 216 243	7 828 247
		<u>9 576 843</u>	<u>11 188 847</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 177 166	5 096 912
Årets resultat		-1 067 633	-1 531 749
		<u>4 109 533</u>	<u>3 565 162</u>
Summa eget kapital		13 686 376	14 754 009
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	24 820 884	15 568 012
		<u>24 820 884</u>	<u>15 568 012</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	24 845 484	34 697 634
Leverantörsskulder		1 422 943	1 706 441
Skatteskulder		28 214	36 699
Fond för inre underhåll		346 040	364 637
Övriga skulder	Not 12	189 290	151 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 751 225	1 651 059
		<u>28 583 195</u>	<u>38 607 792</u>
Summa skulder		53 404 079	54 175 804
Summa eget kapital och skulder		67 090 455	68 929 813

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 067 633	-1 531 749
Avskrivningar	2 103 168	2 103 168
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 035 535	571 419
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-112 734	-116 101
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-172 447	-1 962 405
Kassaflöde från löpande verksamhet	750 354	-1 507 087
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	55 572	-41 657
Investeringar i markanläggningar	0	190 368
Kassaflöde från investeringsverksamhet	55 572	148 711
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-599 278	1 432 143
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-599 278	1 432 143
Årets kassaflöde	206 648	73 767
Likvida medel vid årets början *)	3 723 690	3 649 922
Likvida medel vid årets slut *)	3 930 338	3 723 690

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,1
Markanläggning	6,1

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 39 363 492 kr.

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1

Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder

Hyror

Elintäkter

Övriga intäkter

Bruttoomsättning

Hysesbortfall

13 190 736

748 565

129 712

156 832

14 225 845

-27 710

11 274 528

752 915

50 688

237 449

12 315 580

-45 225

14 198 135

12 270 355

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård

Reparationer

El

Uppvärmning

Vatten

Sophämtning

Kabel-TV, internet

Övriga avgifter

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Förvaltningsarvoden

Övriga driftskostnader

1 037 447

560 352

486 737

2 516 817

1 018 099

230 524

536 356

215 227

293 400

329 552

291 948

1 070 057

584 135

358 821

2 145 905

1 211 476

210 261

521 820

198 680

286 020

307 497

359 798

7 516 458

7 254 470

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	21 700	17 000
	Medlemsavgifter	59 500	59 500
		81 200	76 500
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	192 157	196 927
	Vicevärdsarvode	122 917	138 600
	Revisorsarvode	14 860	14 200
	Löner och andra ersättningar	4 458	15 132
	Sociala kostnader	96 210	76 304
		430 602	441 163
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 783 008	1 783 008
	Markanläggningar	320 160	320 160
		2 103 168	2 103 168

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2101	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1982	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	82 994 894	78 551 583
Årets investeringar	0	4 416 500
Årets försäljning/ utrangering	0	26 811
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 994 894	82 994 894
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 889 613	-22 079 794
Årets avskrivningar	-1 783 008	-1 783 008
Årets försäljning/utrangering	0	-26 811
Utgående avskrivningar	-25 672 621	-23 889 613
Utgående bokfört värde	57 322 273	59 105 281
Taxeringsvärde för Fjässum 4:1227		
Byggnad - bostäder	139 000 000	139 000 000
	139 000 000	139 000 000
Mark - bostäder	37 200 000	37 200 000
	37 200 000	37 200 000
Taxeringsvärde totalt	176 200 000	176 200 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	5 212 115	3 732 366
Årets investeringar	0	1 479 749
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 212 115	5 212 115
Ingående ackumulerade avskrivningar	-890 045	-569 885
Årets avskrivningar	-320 160	-320 160
Utgående avskrivningar	-1 210 205	-890 045
Bokfört värde	4 001 910	4 322 070
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	1 500	1 500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	95 018	96 430
	95 018	96 430
Not 10 Bankkonton		
Handelsbanken	46 445	20 889
	46 445	20 889

Noter	2024-01-01 2024-12-31				2023-01-01 2023-12-31	
Not 11 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
SBAB	14718613	4,64%	2025-10-13	6 498 462	6 498 462	
SBAB	15594470	4,38%	2026-07-14	4 371 250	57 000	
SBAB	21337935	3,71%	2025-07-22	924 828	924 828	
SBAB	23420422	1,22%	2028-01-10	3 698 298	34 303	
SBAB	31074517	3,95%	2026-05-11	3 550 000	100 000	
SBAB	32857213	3,30%	2027-01-19	5 589 095	56 456	
Stadshypotek	279996	4,320%	2026-06-30	1 000 000	0	
Stadshypotek	325980	3,396%	2025-01-23	883 648	883 648	
Stadshypotek	326760	3,299%	2025-01-27	1 000 000	1 000 000	
Stadshypotek	333685	3,840%	2026-03-01	6 860 000	0	
Stadshypotek	341341	3,414%	2025-04-08	4 925 000	4 925 000	
Stadshypotek	380209	3,040%	2025-09-30	3 940 000	3 940 000	
Stadshypotek	408288	2,700%	2025-12-01	6 425 787	6 425 787	
				49 666 368	24 845 484	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					24 820 884	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					47 337 048	
Kortfristig del av långfristig skuld				24 845 484	34 697 634	
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 465 864 kr.						
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet				50 971 000	50 971 000	
Not 12 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt				60 747	52 752	
Arbetsgivaravgifter				58 238	47 007	
Mervärdesskatt				44 172	26 729	
Övriga kortfristiga skulder				26 133	24 833	
				189 290	151 321	
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				170 539	257 652	
Övriga upplupna kostnader				476 429	311 063	
Förutbetalda hyror och avgifter				1 104 257	1 082 344	
				1 751 225	1 651 059	

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Bollebygd

Johan Ekeröth

Erik Grune

Emma Isfeldt

Jan Karlsson

Per-Olof Karlsson

Patrik Sjöberg

Lennart Svensson

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

Lillemor Fröjd
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Höga i Bollebygd, org.nr. 764500-2572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Höga i Bollebygd 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. 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 Bostadsrättsförening Höga i Bollebygd 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.

Bollebygd

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lillemor Fröjd
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JOHAN EKEROTH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 16:54:22



LENNART SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 20:58:45



EMMA ISFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 19:13:06



JAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 08:33:06



PATRIK SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:21:28



ERIK GRUNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 20:54:21



PER-OLOF KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 19:18:48



LILLEMOR FRÖJD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 17:02:21



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:16:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LILLEMOR FRÖJD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 16:57:50



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:16:00



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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