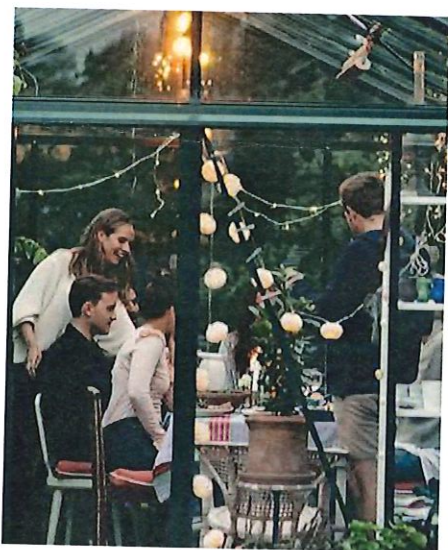




ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Trandared i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Trandared i Borås

Org nr 764500-2861

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 Borås.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes åren 1948 - 1949 på fastigheten Örtugen 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Trandaredsgatan 39 A-B och Trandaredsgatan 43 A-C i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	9	st	1	rok	349,5	m ²
		15	st	2	rok	814,5	m ²
		12	st	3	Rok	883,5	m ²
		3	st	4	rok	273,0	m ²
		39	st			2 320,5	m ²
Lokaler	Hyresrätt	14	st			729,0	m ²
	P-platser	21	st				
		35	st			729,0	m ²
Totalt		74	st			3 049,5	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har följande underhåll gjorts: vattenmätare. Reparation av dagvattensystem

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen. Det närmaste året planerar styrelsen för följande större underhållsåtgärder: Ombyggnad av sophanteringssystem.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 10%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 3% fr o m 2025-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för hissar för de som bor i huset med hiss.

Väsentliga avtal

Tekniskt avtal och administrativt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 18 medlemmar. Extra stämma hölls 2024-11-30 angående nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 45 medlemmar (fg. år 45) 5 medlemmar har avgått och 5 st har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Kirsten Wendel Larsson	ordförande
Jonas Andersson	vice ordförande
Elvira Memic	sekreterare
Lars Lust	ledamot
Rijad Memic	ledamot
Inger Öjerhed	ledamot utsedd av HSB Göta
Therese Eriksson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kirsten Wendel Larsson, Jonas Andersson och Lars Lust samt suppleanten Therese Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kirsten Wendel Larsson, Lars Lust, Rijad Memic och Jonas Andersson, två i förening.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma i Borås har varit Kirsten Wendel Larsson med Jonas Andersson som suppleant

Valberedning har varit Kirsten Larsson sammankallande samt Göran Magnusson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 765	2 507	2 311	2 304	2 223
Resultat efter finansiella poster, tkr	605	223	-96	405	213
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	844	767	717	717	717
Skuldsättning per kvm	2 591	2 689			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 404	3 534			
Sparande per kvm	384	333			
Räntekänslighet, %	4,0	4,6			
Energikostnad per kvm	213	198			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	71	71			

*) 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	49 050	0	2 985 367	1 957 302	222 711
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				222 711	-222 711
				2 180 013	
Avsättn enl. plan yttre underh -23			407 000	-407 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -23			-169 358	169 358	
Årets resultat					605 103
Belopp vid årets slut	49 050	0	3 223 009	1 942 371	605 103

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 180 013
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-407 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	169 358
Årets resultat	605 103
Till stämmans förfogande	2 547 475

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	2 547 475
	2 547 475

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 223 009 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	2 764 547	2 507 399
Summa rörelsens intäkter		2 764 547	2 507 399
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 242 355	-1 187 214
Periodiskt underhåll		-169 358	-305 651
Övriga externa kostnader	Not 3	-32 675	-30 532
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-65 403	-69 411
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-395 025	-434 013
Summa rörelsens kostnader		-1 904 815	-2 026 822
Rörelseresultat		859 731	480 577
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 412	9 325
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 040	-267 191
Summa finansiella poster		-254 628	-257 866
Resultat efter finansiella poster		605 103	222 711
Årets resultat		605 103	222 711
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		605 103	222 711
Reservering till fond för yttre underhåll		-407 000	-395 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		169 358	305 651
Resultat efter fondförändring		367 461	133 363

		2024-01-01	2023-01-01	
Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31	
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 11	Not 6	12 343 291	12 731 996
Mark			81 560	81 560
Markanläggningar		Not 7	31 600	37 920
Inventarier, verktyg och installationer			0	0
			12 456 451	12 851 476
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			500	500
Summa anläggningstillgångar			12 456 951	12 851 976
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avräkningskonto HSB Göta			644 945	894 861
Övriga fordringar		Not 9	138 660	172 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			135 988	98 218
			919 593	1 165 227
Kortfristiga placeringar				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 10	800 000	0
Kassa och bank				
Bankkonton			175 067	105 990
			175 067	105 990
Summa omsättningstillgångar			1 894 660	1 271 217
Summa tillgångar			14 351 611	14 123 193

		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		49 050	49 050
Fond för yttre underhåll		3 223 009	2 985 367
		<u>3 272 059</u>	<u>3 034 417</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 942 371	1 957 302
Årets resultat		605 103	222 711
		<u>2 547 475</u>	<u>2 180 013</u>
Summa eget kapital		5 819 533	5 214 430
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	5 167 115	7 899 966
Övriga långfristiga skulder		35 000	35 000
		<u>5 202 115</u>	<u>7 934 966</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 732 851	300 000
Leverantörsskulder		125 085	234 491
Skatteskulder		7 776	7 299
Fond för inre underhåll		25 341	25 341
Övriga skulder	Not 12	105 777	38 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	333 132	367 787
		<u>3 329 962</u>	<u>973 797</u>
Summa skulder		8 532 077	8 908 763
Summa eget kapital och skulder		14 351 611	14 123 193

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	605 103	222 711
Avskrivningar	395 025	434 013
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 000 128	656 724
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 282	-79 331
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-76 686	-49 255
Kassaflöde från löpande verksamhet	919 161	528 138
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-258 647
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-258 647
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-300 000	200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	200 000
Årets kassaflöde	619 161	469 491
Likvida medel vid årets början *)	1 000 851	531 360
Likvida medel vid årets slut *)	1 620 012	1 000 851

*) 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 BFAR 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		%
Markanläggning		1,9
		5,0
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 6 029 760 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

1 957 776

1 779 900

Hyror

740 806

677 000

Övriga intäkter

98 900

79 737

Bruttoomsättning

2 797 482

2 536 637

Hysesbortfall

-32 935

-29 238

2 764 547

2 507 399

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalsvår

201 413

174 330

Reparationer

52 984

77 089

El

75 630

89 782

Uppvärmning

467 943

430 499

Vatten

105 930

82 387

Sophämtning

72 280

69 981

Kabel-TV, internet

26 892

18 564

Övriga avgifter

43 899

42 213

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

96 150

94 551

Förvaltningsarvoden

77 599

74 279

Övriga driftskostnader

21 636

33 539

1 242 355

1 187 214

Not 3

Övriga externa kostnader

Extern revisor - BoRevision

15 475

13 332

Medlemsavgifter

17 200

17 200

32 675

30 532

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Noter			
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	38 400	42 250
	Revisorsarvode	1 924	1 924
	Löner och andra ersättningar	12 225	15 900
	Sociala kostnader	9 480	9 338
		62 028	69 411
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	3 375	0
		3 375	0
	Totalt	65 403	69 411
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	388 705	427 693
	Markanläggningar	6 320	6 320
		395 025	434 013

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	2103				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1984				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	20 285 627	18 447 089			
Årets investeringar	0	1 838 538			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 285 627	20 285 627			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 553 631	-7 125 938			
Årets avskrivningar	-388 705	-427 693			
Utgående avskrivningar	-7 942 336	-7 553 631			
Utgående bokfört värde	12 343 291	12 731 996			
Taxeringsvärde för Örtugen 2					
Byggnad - bostäder	24 400 000	24 400 000			
Byggnad - lokaler	2 242 000	2 242 000			
	26 642 000	26 642 000			
Mark - bostäder	10 400 000	10 400 000			
Mark - lokaler	1 016 000	1 016 000			
	11 416 000	11 416 000			
Taxeringsvärde totalt	38 058 000	38 058 000			
Not 7 Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	126 400	126 400			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 400	126 400			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-88 480	-82 160			
Årets avskrivningar	-6 320	-6 320			
Utgående avskrivningar	-94 800	-88 480			
Bokfört värde	31 600	37 920			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto	133 660	167 148			
Övriga fordringar	5 000	5 000			
	138 660	172 148			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-11-04	2025-02-04	3 mån	3,55%	800 000
					800 000



Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Not 11 Skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut Lånenummer Ränta Konv.datum Total låneskuld Nästa års amortering		
Föreningssparb Sjuhä 6958898386	4,55% 2025-03-30 2 672 851	240 000
Swedbank Hypotek A 2952652655	1,51% 2030-05-24 3 045 000	0
Swedbank Hypotek A 2955496803	4,39% 2027-08-25 2 182 115	60 000
	7 899 966	300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		5 167 115
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		6 399 966
Kortfristig del av långfristig skuld	2 732 851	300 000
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till	300 000	300 000
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	16 898 000	16 898 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	12 735	585
Arbetsgivaravgifter	8 483	199
Mervärdesskatt	54 559	23 427
Övriga kortfristiga skulder	30 000	14 668
	105 777	38 879
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	1 519	1 557
Övriga upplupna kostnader	97 343	153 559
Förutbetalda hyror och avgifter	234 270	212 671
	333 132	367 787

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Elvira Memic	Inger Öjerhed	Rijad Memic
Jonas Andersson	Kirsten Wendel Larsson	Lars Lust

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

Tomas Andrén Av föreningen vald revisor	Magnus Emilsson BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
--	---



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Trandared i Borås, org.nr. 764500-2861

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trandared 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. Revisorerans 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 Trandared 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.

Borås

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Andrén
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

KIRSTEN WENDEL LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 22:16:18



LARS LUST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 12:31:55



JONAS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 09:46:18



RIJAD MEMIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:50:24



INGER ÖJERHED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 14:28:27



ELVIRA MEMIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 20:45:49



TOMAS ANDRÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 08:01:34



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 11:28:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

TOMAS ANDRÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 08:05:14



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 11:27:49



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.

