



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Norra Milstolpen i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Norra Milstolpen i Borås

Org nr 716447-6926

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 och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Borås.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1972 på fastigheten Milstolpen 7 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Bodagatan 10-48 i Borås.

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	41	st	1	rok	1 789,5	m ²
		58	st	2	rok	3 578	m ²
		24	st	3	rok	2 007	m ²
		11	st	4	rok	1 146,0	m ²
		3	st	5	rok	325,0	m ²
		137	st			8 845,5	m ²
Lokaler	Hyresrätt	1	st			2 048,0	m ²
Garage	Hyresrätt	38	st				
P-platser	Hyresrätt	112	st				
		151	st			2 048,0	m ²
Totalt		288	st			10 893,5	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Kameraövervakning parkeringsplatserna installerats för att öka tryggheten.
- Områdets tre (3) lekplatser har fått staket för ökad säkerhet
- Nya sittbänkar och bord satts upp utanför hus 3.
- Sensorstyrd belysning i samtliga tvättstugor (energibesparing).
- Nya anslagstavlor (inglasade skåp) är uppsatta i samtliga trappuppgångar och utanför tvättstugorna.
- Genomförd hamling/gallring av områdets träd och buskar.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är genomförd i samtliga lägenheter. I några lägenheter återstår det åtgärder innan OVK:n är godkänd av Borås Stad.
- Arbetet med att montera in nya tilluftsventiler i alla ettor och tvåor har påbörjats och kommer slutföras under 2025.
- Sotning av samtliga frånluftsventiler i lägenheterna är genomförd.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

- Brandvarnare ska sättas upp i varje trappuppgång och källarplan.
- Hissrenovering i hus 4.
- Staketet runt lekplatsen utanför hus 1 ska utökas så den sida närmast parkeringsplatsen också blir inramad.
- Delar av lekutrustningen vid lekplatserna kommer att bytas ut.
- IMD (Individuell mätning och debitering) kommer införas.
- Planering och projektering inför FNI (Fastighetsnära insamling) som ska vara infört senast 2027-01-01.
- Planering och projektering inför renovering av källargångarna i hus 1,3 och 4. (bl.a sensorstyrd ledbelysning.)
- OVK:n och statusbesiktning för samtliga lägenheter ska slutföras
- Filmning av stammar och avlopp för att kunna bedöma dess status inför den planerade reliningen.

Föreningen planerar att det ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 9%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 1,5 % fr o m 2025-01-01.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- TV, bredband Sappa

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 170 (168) medlemmar varav 170 (168) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett.

Information

Styrelsen kommer under 2025 kalla till en extra stämma för beslut om införandet av IMD. På grund av det osäkra ekonomiska läget i allmänhet, har styrelsen valt att binda elavtalet på 12 månader (2024-12-01 till 2025-11-30). Kontinuerlig dialog förs med föreningens bank avseende lån som förfaller och ska tecknas om så bindningstid och räntor blir så bra som möjligt. Styrelsen begär in offerter från olika banker och låneinstitut för att säkerställa att föreningen får den bästa räntan. Styrelsen kommer medverka vid en informationsträff arrangerad av Borås Energi och Miljö AB (2024-01-15) gällande kommande krav på återvinningstjänster. Fortsatt underhåll och förbättringar av vårt grönområde. Styrelsen lägger löpande ut information på föreningens hemsida, www.hsb.se/gota/Norra-Milstolpen

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Yvonne Gröhn	ordförande
Vaclav Belohlavek	vice ordförande
Mats Hjort	sekreterare
Amir Kurtovic	ledamot
Tiffany Monardes	ledamot
Teuta Shabani Hyseni	ledamot
Peter Johansson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Yvonne Gröhn, Amir Kurtovic och Vaclav Belohlavek.

Styrelsen har under året hållit 17 sammanträden.

Firmatecknare har varit Yvonne Gröhn, Vaclav Belohlavek och Mats Hjort samt René Oliva Hernandez extern firmatecknare, två i förening.

Vicevärd har varit René Oliva Hernandez HSB Förvaltning.

Revisor har varit Veronika Severinsson med Kim Baturo som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma var Yvonne Gröhn med Vaclav Belohlavek som suppleant.

Valberedning har varit Mats Hjort, sammankallande, samt Florentina Xhemajli och Fredrik Eriksson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	11 424	11 496	9 911	9 874	9 514
Resultat efter finansiella poster, tkr	794	1 436	1 054	152	80
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	857	786	770	764	756
Skuldsättning per kvm	4 022	4 137			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 954	5 095			
Sparande per kvm	336	374			
Räntekänslighet, %	5,8	6,5			
Energikostnad per kvm	240	220			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	68	60			

*) 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	1 780 137	20 670 872	6 721 164	2 891 927	1 436 156
Vinstdisp enl. stämmobeslut -23				1 436 156	-1 436 156
				4 328 082	
Avsättn enl plan till yttre underhåll -24			631 000	-631 000	
Ianspråk. från yttre underhåll -24			-1 087 365	1 087 365	
Årets resultat					568 275
Belopp vid årets slut	1 780 137	20 670 872	6 264 799	4 784 447	568 275

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	4 328 082
Avsättning till underhållsfond enl underhållsplan	-631 000
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostn	1 087 365
Årets resultat	568 275
	<u>5 352 722</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>5 352 722</u>
	5 352 722

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 264 799 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	11 144 581	11 495 769
Summa rörelsens intäkter		11 144 581	11 495 769
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-6 320 787	-6 063 327
Periodiskt underhåll		-1 087 366	-628 400
Övriga externa kostnader	Not 3	-65 500	-60 050
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-241 775	-223 823
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-2 005 180	-1 956 905
Summa rörelsens kostnader		-9 720 607	-8 932 504
Rörelseresultat		1 423 974	2 563 265
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		254 718	101 044
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 110 417	-1 228 153
Summa finansiella poster		-855 699	-1 127 109
Resultat efter finansiella poster		568 275	1 436 156
Årets resultat		568 275	1 436 156
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		568 275	1 436 156
Reservering till fond för yttre underhåll		-631 000	-612 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 087 366	628 400
Resultat efter fondförändring		1 024 641	1 452 556

			2024-01-01	2023-01-01
Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 10	Not 6	60 345 666	62 222 359
Mark			7 632 000	7 632 000
Markanläggningar		Not 7	1 663 814	1 449 176
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	0	613 125
			<u>69 641 480</u>	<u>71 916 660</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav			500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			69 641 980	71 917 160
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			59 989	13 619
Avräkningskonto HSB Göta			3 784 908	5 230 643
Övriga fordringar		Not 9	57 446	123 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			848 401	995 065
			<u>4 750 744</u>	<u>6 362 421</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar			6 500 000	3 500 000
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton			25 537	0
			<u>25 537</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar			11 276 281	9 862 421
Summa tillgångar			80 918 261	81 779 581

	2024-01-01	2023-01-01
Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 780 137	1 780 137
Upplåtelseavgifter	20 670 872	20 670 872
Fond för yttre underhåll	6 264 800	6 721 165
	<u>28 715 809</u>	<u>29 172 174</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 784 447	2 891 926
Årets resultat	568 275	1 436 156
	<u>5 352 722</u>	<u>4 328 082</u>
Summa eget kapital	34 068 531	33 500 256
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>18 395 000</u>	<u>11 147 650</u>
	18 395 000	11 147 650
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 25 423 175	33 916 014
Leverantörsskulder	840 969	907 454
Skatteskulder	27 553	22 172
Fond för inre underhåll	222 839	246 177
Övriga skulder	Not 11 113 259	134 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 <u>1 826 934</u>	<u>1 905 123</u>
	28 454 730	37 131 675
Summa skulder	46 849 730	48 279 325
Summa eget kapital och skulder	80 918 261	81 779 581

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	568 275	1 436 156
Avskrivningar	2 005 180	1 956 905
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 573 455	3 393 061
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	165 942	-425 502
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-184 106	377 094
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 555 291	3 344 653
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	613 125	-3 363 123
Investeringar i markanläggningar	-343 125	-1 125 079
Kassaflöde från investeringsverksamhet	270 000	-4 488 202
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 245 489	-1 072 952
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 245 489	-1 072 952
Årets kassaflöde	1 579 802	-2 216 501
Likvida medel vid årets början *)	8 730 643	10 859 849
Likvida medel vid årets slut *)	10 310 445	8 730 643

*) 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		3,3
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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 28 306 482 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	7 579 848	6 953 191
	Hyror	3 103 968	2 939 988
	Övriga intäkter	513 586	1 637 032
	Bruttoomsättning	11 197 402	11 530 211
	Hysesbortfall	-52 821	-34 442
		11 144 581	11 495 769
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 240 583	1 168 547
	Reparationer	568 001	651 452
	El	344 773	301 399
	Uppvärmning	1 602 439	1 579 079
	Vatten	662 971	520 815
	Sophämtning	385 942	427 963
	Kabel-TV, internet	332 476	304 218
	Övriga avgifter	219 951	204 226
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	223 310	217 693
	Förvaltningsarvoden	389 649	372 636
	Övriga driftskostnader	350 692	315 299
		6 320 787	6 063 327

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Noter			
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	18 900	13 450
	Medlemsavgifter	46 600	46 600
		65 500	60 050
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	162 101	146 501
	Revisorsarvode	4 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	20 150	28 650
	Sociala kostnader	48 274	44 672
		234 525	223 823
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	7 250	0
		7 250	0
	Totalt	241 775	223 823
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 876 693	1 862 731
	Markanläggningar	128 487	94 174
		2 005 180	1 956 905

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	2135	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1980	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	84 592 918	81 317 091
Årets investeringar	0	3 275 827
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 592 918	84 592 918
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 370 559	-20 507 828
Årets avskrivningar	-1 876 693	-1 862 731
Utgående avskrivningar	-24 247 252	-22 370 559
Utgående bokfört värde	60 345 666	62 222 359
Taxeringsvärde för Milstolpen		
Byggnad - bostäder	80 000 000	80 000 000
	80 000 000	80 000 000
Mark - bostäder	21 000 000	21 000 000
	21 000 000	21 000 000
Taxeringsvärde totalt	101 000 000	101 000 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 801 224	1 289 270
Årets investeringar	343 125	511 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 144 349	1 801 224
Ingående ackumulerade avskrivningar	-352 048	-257 874
Årets avskrivningar	-128 487	-94 174
Utgående avskrivningar	-480 535	-352 048
Bokfört värde	1 663 814	1 449 176
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	613 125	0
Årets investering	-613 125	613 125
Omfört till byggnad	0	-3 275 827
Utgående anskaffningsvärde	0	613 125
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	57 446	123 094
	57 446	123 094

Noter		2024-01-01	2023-01-01		
		2024-12-31	2023-12-31		
Not 10	Skulder till kreditinstitut				
			Nästa års		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	amort
Föreningssparb Sjuhå	6255370162	2,76%	2025-12-30	12 210 762	269 852
Föreningssparb Sjuhå	6958394071	1,52%	2025-08-30	9 547 650	303 100
Föreningssparb Sjuhå	8258041089	3,43%	2025-08-30	1 649 763	0
Föreningssparb Sjuhå	9655830843	1,34%	2025-06-30	1 600 000	400 000
SBAB	32858104	3,70%	2026-01-19	14 210 000	290 000
Swedbank Hypotek	2955822362	3,69%	2027-03-25	4 600 000	100 000
				43 818 175	1 362 952
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				18 395 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				37 003 415
	Kortfristig del av långfristig skuld			25 423 175	33 916 014
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till			1 362 952	
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				
	Uttagna pantbrev i fastighet			54 000 000	54 000 000
Not 11	Övriga kortfristiga skulder				
	Källskatt			51 988	46 933
	Arbetsgivaravgifter			46 363	40 921
	Mervärdesskatt			14 233	13 334
	Övriga kortfristiga skulder			675	33 547
				113 259	134 735
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			43 366	15 898
	Övriga upplupna kostnader			451 297	586 131
	Förutbetalda hyror och avgifter			1 332 271	1 303 094
				1 826 934	1 905 123

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Amir Kurtovic

Mats Hjort

Peter Johansson

Teuta Shabani

Tiffany Monardes

Vaclav Belohlavek

Yvonne Gröhn

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

Veronica Severinsson
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Norra Milstolpen i Borås, org.nr. 716447-6926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Norra Milstolpen 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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



Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Norra Milstolpen 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 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.

Borås

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Veronica Severinsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

YVONNE GRÖHN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:47:56



MATS HJORT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 13:22:55



TEUTA SHABANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 22:34:46



TIFFANY MONARDES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 18:54:37



PETER JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 17:54:21



AMIR KURTOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 17:58:22



VACLAV BELOHLAVEK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 22:10:41



VERONICA SEVERINSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 19:19:12



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 07:42:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

VERONICA SEVERINSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 19:21:35



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 07:42:23



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.