



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Kopparslagaren i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kopparlagaren i Borås

Org nr 764500-2598

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 året 1964 på fastigheterna Skepparen 8 och 9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Västmannagatan 2-20 och Norrby Tvärgata 30-34.

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	25	st	2	Rok	1415,5	m ²
		65	st	3	Rok	5378,5	m ²
		90	st			6794,0	m ²
Lokaler	Bostadsrätt	4	st			723,5	m ²
Lokaler	Hysesrätt	22	st			419,0	m ²
Garage	Hysesrätt	23	st				
P-platser	Hysesrätt	29	st				
		78	st			1142,5	m ²
Totalt		168	st			7936,5	m ²

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

- Takbyte och relining av stuprören (2023)
- Nya pumpar för dagvattensystem (2023)
- Växlarbyte i fjärrvärmesystemet (2023)
- Nya tvätt- & torkmaskiner samt avfuktare i torkrum (2023)
- Nytt låssystem med taggar (2018)
- Garageport (2017)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts:

- Bytt ut motorvärmare mot elbilsladdare.
- Uppgraderat belysning både inomhus & utomhus för en tryggare boendemiljö.
- Utredning och filmning av stammar i bottenplattan.
- Fasadtvätt.
- Installation av utrymningslarm.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årigt underhållsplan som årligen uppdateras. Under 2025 planerar föreningen relining av stammar i bottenplattan och eventuellt byte av tamburdörrar. Utöver detta förbereder styrelsen för införandet av IMD av el och installation av solpaneler för att minska både direkta och indirekta löpande kostnader för medlemmarna.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 8%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 7 % fr.o.m. 2025-01-01.

Väsentliga avtal

Administrativt avtal och teknisk förvaltning med HSB Förvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27. På stämman deltog 15 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 121 medlemmar (fg. år 121). 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:

Örjan Almén	ordförande
Ulf Bjursten	vice ordförande
Monah Rekic	sekreterare
Väinö Östhult	ledamot
Kristina Glans	ledamot
Göran Lundberg	ledamot utsedd av HSB Göta
Emilia Luoma	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Örjan Almén samt ledamot Kristina Glans, Emilia Luoma och Mona Rekic.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Örjan Almén, Ulf Bjursten, Monah Rekic och Kristina Glans, två i förening.

Vicevärd har varit Donaldh Axelsson.

Revisor har varit Magnus Axelsson med Maria Berntsson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Örjan Almén med Ulf Bjursten som suppleant.

Valberedningen bestod av Lotta Hallberg och Bratica Lazovic

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	5 699	4 898	4 756	4 669	4 482
Res. efter finansiella poster, tkr	698	-510	547	923	264
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	582	538			
Skuldsättning kr/kvm	770	546			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	813	577			
Sparande per kvm	249	164			
Räntekänslighet, %	1,4	1,1			
Energikostnad per kvm	223	207			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	77	83			

*) 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	623 230	0	3 534 448	7 088 870	-510 127
Resultatdisp enl. stämmobeslut -23				-510 127	510 127
				6 578 743	
Reservering till yttre fond -24			497 000	-497 000	
Ianspråkt. från yttre fond -24			-882 066	882 066	
Årets resultat					697 681
Belopp vid årets slut	623 230	0	3 149 382	6 963 809	697 681

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	6 578 743
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-497 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	882 066
Årets resultat	697 681
	<u>7 661 489</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	7 661 489
	<u>7 661 489</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 149 382 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	5 699 145	4 898 274
Summa rörelsens intäkter		5 699 145	4 898 274
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 298 278	-3 258 033
Periodiskt underhåll		-882 066	-1 413 376
Övriga externa kostnader	Not 3	-48 700	-45 541
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-215 946	-205 017
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-397 922	-395 533
Summa rörelsens kostnader		-4 842 912	-5 317 500
Rörelseresultat		856 232	-419 226
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 400	40 739
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 951	-131 640
Summa finansiella poster		-158 551	-90 901
Resultat efter finansiella poster		697 681	-510 127
Årets resultat		697 681	-510 127
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		697 681	-510 127
Reservering till fond för yttre underhåll		-497 000	-404 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		882 066	1 413 376
Resultat efter fondförändring		1 082 746	499 249

Balansräkning			2024-01-01	2023-01-01
			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 10	Not 6	14 920 459	15 006 880
Mark			1 697 248	1 697 248
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 7	1 750 765	0
			18 368 472	16 704 128
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			500	500
Summa anläggningstillgångar			18 368 972	16 704 628
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			42	-216 760
Avräkningskonto HSB Göta			1 816 187	1 738 528
Övriga fordringar		Not 9	23 034	78 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			368 257	275 893
			2 207 519	1 876 151
Summa omsättningstillgångar			2 207 519	1 876 151
Summa tillgångar			20 576 491	18 580 778

	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	623 230	623 230
Fond för yttre underhåll	3 149 382	3 534 448
	3 772 612	4 157 678
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 963 809	7 088 870
Årets resultat	697 681	-510 127
	7 661 489	6 578 743
Summa eget kapital	11 434 102	10 736 421
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 0	4 115 000
	0	4 115 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 6 115 000	220 000
Leverantörsskulder	486 901	1 013 853
Skatteskulder	6 922	3 320
Fond för inre underhåll	1 408 039	1 486 473
Övriga skulder	Not 11 35 785	23 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 1 089 743	982 110
	9 142 389	3 729 357
Summa skulder	9 142 389	7 844 357
Summa eget kapital och skulder	20 576 491	18 580 778

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	697 681	-510 127
Avskrivningar	397 922	395 533
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 095 603	-114 594
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-253 710	176 495
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-481 968	488 086
Kassaflöde från löpande verksamhet	359 925	549 986
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 062 266	-2 556 944
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 062 266	-2 556 944
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 780 000	-220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 780 000	-220 000
Årets kassaflöde	77 659	-2 226 958
Likvida medel vid årets början *)	1 738 528	3 965 486
Likvida medel vid årets slut *)	1 816 187	1 738 528

*) 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		1,3
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. 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.			
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	4 329 444	4 008 600
	Årsavgifter, lokaler	42 328	39 192
	Hyror	1 073 969	1 016 317
	Övriga intäkter	259 428	60 644
	Bruttoomsättning	5 705 169	5 124 753
	Avgiftsbortfall	0	0
	Hysesbortfall	-6 024	-226 479
	Avsatt till inre fond	0	0
		5 699 145	4 898 274
	*Övriga intäkter avser felaktigt hyresbortfall 2023		
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	530 736	564 334
	Reparationer	159 039	228 361
	El	125 895	143 503
	Uppvärmning	1 175 225	1 084 969
	Vatten	469 761	413 261
	Sophämtning	210 028	199 201
	Kabel-TV, internet	59 724	56 481
	Övriga avgifter	130 558	120 522
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	237 680	233 990
	Förvaltningsarvoden	181 180	176 705
	Övriga driftskostnader	18 453	36 706
		3 298 278	3 258 033

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	15 000	11 841
	Medlemsavgifter	33 700	33 700
		48 700	45 541
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	128 800	118 550
	Vicevärdsarvode	35 592	40 356
	Revisorsarvode	4 225	3 200
	Löner och andra ersättningar	5 425	5 684
	Sociala kostnader	41 904	37 227
		215 946	205 017
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	397 922	395 533
		397 922	395 533

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	2083	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1964	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 360 402	26 793 764
Årets investeringar	311 501	2 566 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 671 903	29 360 402
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 353 522	-13 957 989
Årets avskrivningar	-397 922	-395 533
Utgående avskrivningar	-14 751 444	-14 353 522
Utgående bokfört värde	14 920 459	15 006 880
Taxeringsvärde för Skepparen 8 och 9		
Byggnad - bostäder	64 000 000	64 000 000
Byggnad - lokaler	6 200 000	6 200 000
	70 200 000	70 200 000
Mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
Mark - lokaler	2 898 000	2 898 000
	30 898 000	30 898 000
Taxeringsvärde totalt	101 098 000	101 098 000
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	9 694
Årets investering	2 062 266	2 556 944
Omfört till byggnad	-311 501	-2 566 638
Utgående anskaffningsvärde	1 750 765	0
Pågående nyanläggning avser:		
Laddstolpar. Beräknad utgift uppgår till ca 850 000 kr och är klart 2024 men väntar besked om bidrag.		
Relining bottenplatta. Beräknad utgift uppgår till ca 2 000 000 kr och beräknas klart 2025.		
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	23 034	78 490
	23 034	78 490

Noter						2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 10 Skulder till kreditinstitut							
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.		
SBAB	18206900	3,49%	2025-07-09	2 375 000	2 375 000		
SBAB	18206935	2,28%	2025-02-12	1 740 000	1 740 000		
SBAB	32863833	3,70%	2025-03-05	2 000 000	2 000 000		
				6 115 000	6 115 000		
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del							0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till							5 015 000
Kortfristig del av långfristig skuld				6 115 000	220 000		
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 220 000kr.							
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut							
Uttagna pantbrev i fastighet				21 150 000	21 150 000		
Not 11 Övriga kortfristiga skulder							
Källskatt				919	845		
Arbetsgivaravgifter				963	885		
Mervärdesskatt				29 787	15 221		
Övriga kortfristiga skulder				4 116	6 651		
				35 785	23 602		
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter							
Upplupna räntekostnader				37 408	21 464		
Övriga upplupna kostnader				467 363	376 083		
Förutbetalda hyror och avgifter				584 972	584 563		
				1 089 743	982 110		

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Örjan Almén

Göran Lundberg

Kristina Glans

Emilia Pam Luoma

Monah Rekic

Ulf Göran Bjursten

Väinö Östhult

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

Magnus Axelsson
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kopparslagaren i Borås, org.nr. 764500-2598

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kopparslagaren 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Brf Kopparslagaren i Borås för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Axelsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ÖRJAN ALMÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 08:39:02



GÖRAN LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 12:04:32



EMILIA PAM LUOMA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 00:46:01



KRISTINA GLANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 08:42:17



VÄINÖ ÖSTHULT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 10:20:38



ULF GÖRAN BJURSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 16:21:04



MONAH REKIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 06:02:09



MAGNUS AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:26:53



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:56:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MAGNUS AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:32:03



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:56:16



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.