



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Hultavång i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Hultavång i Borås

Org nr 764500-2671

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 1965 på fastigheten i Hultavång 1 på vilken föreningen har upplåten tomträtt med tomträttsavgäld. Fastighetens adress är Blejdegatan 2, Fessingsgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11 och 13 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 bostadstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	10	st	1	rok	353,0	m ²
		22	st	2	rok	1 391,5	m ²
		56	st	3	rok	4 355,0	m ²
		16	st	4	rok	1 632,0	m ²
		6	st	5	rok	720,0	m ²
		110	st	8 451,5 m ²			
Garage	Hyresrätt	40	st				
P-platser	Hyresrätt	77	st				
		117	st				
Totalt		227	st	8 451,5 m ²			

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

Nya garage & parkeringsplatser (2022)
Installation av laddstolpar (2022)
Ny station för avfallshantering (2022)
Säkerhetsdörrar (2016)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Kulvertbyte.
- Byte av stammar.
- Ventilbyte & injustering av värmesystemet.
- Friköp av mark som tidigare var tomträtt.

I övrigt har underhåll & reparationer utförts i normal omfattning.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.
Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

Under 2025 skall föreningen utföra målningsarbeten i fastigheten samt trädfällning.
I övrigt planerar styrelsen för löpande underhåll efter behov.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 19,3% och ytterligare 2,5% fr.o.m. 2024-07-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 6% fr.o.m. 2025-01-01.

Föreningen visar en förlust på -271 142kr för 2024.

Att resultatet blir negativt beror på avskrivningar, investering och stort underhållsarbete vilket täcks av underhållsfonden. Föreningen har ett sparande på 167kr/kvm och ett negativt kassaflöde. Högre räntekostnader samt prisökningar för drift har också bidragit till det negativa resultatet.

Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 386 981kr.

Resultatet kommer att följas upp och vi har gjort en avgiftshöjning from 2025-01-01.

Väsentliga avtal

Administrativt och tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning. Yttre skötsel av fastigheter med Tranemo Trädgårdstjänst AB samt HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-24. På stämman deltog 17 medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2024-01-09 med anledning av friköp av mark samt antagande av nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 143 (fg år 141) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Zilha Licina	ordförande
Sanel Kapetanovic	vice ordförande
Alexandra Dudás	sekreterare
Amir Zeherovic	ledamot
Emilia Raumanni	ledamot
Evica Mandal	ledamot
Shemsije Beirsha	ledamot
Jan Karlsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Zilha Licina samt ledamöterna Sanel Kapetanovic, Alexandra Dudás och Amir Zeherovic.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Zilha Licina, Sanel Kapetanovic och Amir Zeherovic, två i förening.

Vicevärd har varit styrelsen.

Revisor har varit Ricard Sunding med Yuri Dobsykau som suppleant, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma var Zilha Licina.

Valberedning har varit Britt Steinert samt Ayman Bernieh.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	6 262	5 288	4 925	4 747	4 769
Resultat efter finansiella poster, tkr	-271	569	-268	210	703
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	677	560			
Skuldsättning kr/kvm	2 544	114			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 544	114			
Sparande per kvm	167	150			
Räntekänslighet %	3,8	0,2			
Energikostnad per kvm	244	222			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	91	90			

*Nytt beräkningsätt fr o m 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	586 295		7 787 751	3 037 134	568 562
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				568 562	-568 562
				3 065 696	
Reservering till yttre underhåll -24			562 000	-562 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -24			-1 025 529	1 025 529	
Årets resultat					-271 142
Belopp vid årets slut	586 295		7 324 222	4 069 225	-271 142

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 065 696
Avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	-562 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 025 529
Årets resultat	<u>-271 142</u>
Till stämmans förfogande	3 798 083

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>3 798 083</u>
	3 798 083

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 7 324 222 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	6 261 655	5 287 710
Summa rörelsens intäkter		6 261 655	5 287 710
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 046 496	-3 815 470
Periodiskt underhåll		-1 025 529	-132 831
Övriga externa kostnader	Not 3	-54 300	-52 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-193 940	-138 454
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-658 123	-567 100
Summa rörelsens kostnader		-5 978 389	-4 705 855
Rörelseresultat		283 267	581 855
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 281	25 976
Räntekostnader och liknande resultatposter		-600 690	-39 268
Summa finansiella poster		-554 409	-13 292
Resultat efter finansiella poster		-271 142	568 562
Årets resultat		-271 142	568 562
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-271 142	568 562
Reservering till fond för yttre underhåll		-562 000	-405 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 025 529	132 831
Resultat efter fondförändring		192 387	296 393

Balansräkning				2024-01-01	2023-01-01
				2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	Not 11	Not 6	13 814 746	10 896 967	
Mark			18 493 995	0	
Markanläggningar		Not 7	841 633	961 866	
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	899 628	974 597	
			34 050 002	12 833 430	
Finansiella anläggningstillgångar					
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500	
			500	500	
Summa anläggningstillgångar			34 050 502	12 833 930	
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	9 754	
Avräkningskonto HSB Göta			1 187 054	2 068 268	
Övriga fordringar		Not 10	24 640	86 706	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			329 899	294 764	
			1 541 593	2 459 492	
Kortfristiga placeringar					
Summa omsättningstillgångar			1 541 593	2 459 492	
Summa tillgångar			35 592 095	15 293 422	

	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	586 295	586 295
Fond för yttre underhåll	7 324 221	7 787 751
	<u>7 910 516</u>	<u>8 374 046</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 069 226	3 037 134
Årets resultat	-271 142	568 562
	<u>3 798 083</u>	<u>3 605 696</u>
Summa eget kapital	11 708 600	11 979 742
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 18 700 000	0
	<u>18 700 000</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 2 800 000	962 500
Leverantörsskulder	563 543	468 119
Skatteskulder	17 187	22 341
Fond för inre underhåll	828 065	998 830
Övriga skulder	Not 12 14 382	78 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 960 318	783 648
	<u>5 183 495</u>	<u>3 313 680</u>
Summa skulder	23 883 495	3 313 680
Summa eget kapital och skulder	35 592 095	15 293 422

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-271 142	568 562
Avskrivningar	658 123	567 100
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	386 981	1 135 662
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	36 685	-28 548
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	32 315	-506 838
Kassaflöde från löpande verksamhet	455 981	600 277
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 380 700	12 390
Investeringar av anläggningstillgångar	-18 493 995	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-21 874 695	12 390
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	20 537 500	962 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	20 537 500	962 500
Årets kassaflöde	-881 214	1 575 167
Likvida medel vid årets början *)	2 068 268	493 102
Likvida medel vid årets slut *)	1 187 054	2 068 268

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6
Markanläggning	10,0
Inventarier	6,7

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Inkomstskatt			
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 000 978 kr.			
Eventualförpliktelser			
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.			
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	5 719 416	4 735 865
	Hyror	530 208	528 396
	Övriga intäkter	45 904	74 349
	Bruttoomsättning	6 295 528	5 338 610
	Avgiftsbortfall	0	-7
	Hysesbortfall	-33 873	-50 893
		6 261 655	5 287 710
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	645 822	629 990
	Reparationer	304 277	121 590
	El	255 620	250 905
	Uppvärmning	1 226 925	1 172 846
	Vatten	581 758	453 789
	Sophämtning	212 754	236 490
	Kabel-TV, internet	160 105	160 000
	Övriga avgifter	130 555	111 869
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	178 388	175 080
	Förvaltningsarvoden	178 245	173 328
	Övriga driftskostnader	172 047	329 583
		4 046 496	3 815 470

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	15 800	13 500
	Medlemsavgifter	38 500	38 500
		54 300	52 000
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	75 112	66 650
	Vicevärdsarvode	0	7 140
	Revisorsarvode	8 000	5 500
	Löner och andra ersättningar	44 400	28 750
	Sociala kostnader	45 528	30 414
		173 040	138 454
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	20 900	0
		20 900	0
	Totalt	193 940	138 454
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	462 921	371 898
	Inventarier	74 969	74 969
	Markanläggningar	120 233	120 233
		658 123	567 100

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	2084	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1965	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	24 938 540	24 938 540
Årets investeringar	3 380 700	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 319 240	24 938 540
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 041 573	-13 669 675
Årets avskrivningar	-462 921	-371 898
Utgående avskrivningar	-14 504 494	-14 041 573
Utgående bokfört värde	13 814 746	10 896 967
Taxeringsvärde för Hultavång 1		
Byggnad - bostäder	68 000 000	68 000 000
Byggnad - lokaler	20 000	20 000
	68 020 000	68 020 000
Mark - bostäder	20 000 000	20 000 000
Mark - lokaler	9 000	9 000
	20 009 000	20 009 000
Taxeringsvärde totalt	88 029 000	88 029 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 202 332	1 202 332
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 202 332	1 202 332
Ingående ackumulerade avskrivningar	-240 466	-120 233
Årets avskrivningar	-120 233	-120 233
Utgående avskrivningar	-360 699	-240 466
Bokfört värde	841 633	961 866
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	1 124 535	1 124 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 124 535	1 124 535
Ingående avskrivningar	-149 938	-74 969
Årets avskrivningar	-74 969	-74 969
Utgående avskrivningar	-224 907	-149 938
Bokfört värde	899 628	974 597
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	24 640	86 706
	24 640	86 706

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31		
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Sparbanken Sjuhärads	2956113407	3,537%	2025-03-28	1 600 000	1 600 000
Sparbanken Sjuhärads	2955819806	3,540%	2031-03-25	6 200 000	200 000
Sparbanken Sjuhärads	2955819814	3,600%	2029-03-23	6 300 000	0
Sparbanken Sjuhärads	2955819830	3,352%	2025-03-28	1 000 000	1 000 000
Sparbanken Sjuhärads	2955819822	3,830%	2027-03-25	6 400 000	0
				21 500 000	2 800 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 700 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					20 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld				2 800 000	962 500
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 200 000kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				25 000 000	3 575 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				6 720	30 268
Arbetsgivaravgifter				6 629	29 443
Mervärdesskatt				768	901
Övriga kortfristiga skulder				265	17 631
				14 382	78 243
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				121 640	3 489
Övriga upplupna kostnader				315 812	259 089
Förutbetalda hyror och avgifter				522 866	521 070
				960 318	783 648

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Alexandra Dudas	Amir Zeherovic	Emilia Raumanni
Evica Mandal	Jan Karlsson	Zilha Licina
Sanel Kapetanovic	Shemsije Berisha	

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

Rickard Sunding Av föreningen vald revisor	Carina Westlund Myrén BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
---	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hultavång i Borås, org.nr. 764500-2671

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hultavång 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

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rickard Sunding
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ZILHA LICINA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:15:02



JAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 19:58:07



SANEL KAPETANOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 23:08:27



EVICA MANDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:35:31



EMILIA RAUMANNI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 20:36:38



AMIR ZEHEROVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 14:17:06



SHEMSIJE BERISHA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:55:04



ALEXANDRA DUDAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:37:54



RICKARD SUNDING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 08:54:32



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 07:53:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

RICKARD SUNDING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 08:57:09



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 07:53:54



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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