



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Skattegården i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Skattegården i Borås

Org nr 716447-6942

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Bollebygd.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes åren 1991 på fastigheten i Flässjum 12:70 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Skattegårdsvägen 1 - 11 A - F + gårdshus.

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	1659,0	m ²
		11	st	3	rok	924,0	m ²
		36	st			2583,0	m ²
Garage	Hyresrätt	19					
P-platser	Hyresrätt	19					
		38	st				
Totalt		74	st			2583,0	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Panel på halva gårdshuset har bytts ut.
- Dränering har gjorts runt tre förråd och ny asfalt har lagts utanför och in till dessa förråd.
- I gårdshuset har installerats ny kyl och frys.
- Digital bokningstavla för tvättstuga och gårdshus har installerats.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Under kommande år har styrelsen planerat följande underhåll.

- Målning på hus 1 samt laga fasad.
- Vattenledningar bytas ut i hus nr 11

Ekonomi

Årsavgifterna fr o m 2024-01-01 valde man inte göra någon höjning. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 2 % fr o m 2025-01-01

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB förvaltning
- Fastighetsförsäkring, länsförsäkringar
- Bredband, Telia

Föreningsstämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 22 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 45 (40) medlemmar varav 45 (40) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Aktivitet

Föreningen hade under året två städdagar. I samband med den ena har det ordnats en årsfest. I slutet av året hölls det en adventsfika.

Info

Föreningen hyr en hjärtstartare från Anticimex

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Lena Berntson	ordförande
Niclas Österberg	sekreterare
Stephan Lundin	ledamot avlidit
Niclas Blomdahl	ledamot utsedd av HSB Göta
Birgitta Burman	Suppleant
Monica Johansson	Suppleant
Thomas Karlsson	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lena Berntson som ordförande.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lena Berntson, Niclas Österberg, Stephan Lundin och Niclas Blomdahl, två i förening.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Lena Berntson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 523	2 519	2 473	2 430	2 432
Resultat efter finansiella poster, tkr	201	-403	353	266	435
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	923	923	923	923	923
Skuldsättning kr/m ²	4 051	4 209			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 051	4 209			
Sparande kr/m ²	434	409			
Räntekänslighet, %	4,4	4,6			
Energikostnad per kvm	181	142			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	94	95			

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 582 990	0	2 928 437	4 391 436	402 500
Resultatdisp enl. stämmobeslut -23				-402 500	-402 500
				3 988 936	
Reservering till yttre underhåll -24			364 000	-364 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -24			-396 220	396 220	
Årets resultat					200 537
Belopp vid årets slut	2 582 990	0	2 896 217	4 021 156	200 537

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 998 936
Avsättning till underhållsfond enl underhållsplan	-364 000
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostn	396 220
Årets resultat	200 537
Till stämmans förfogande	4 221 693

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balansera resultat	4 221 694
	4 221 694

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 896 217 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 522 665	2 519 432
Summa rörelsens intäkter		2 522 665	2 519 432
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 207 720	-1 244 186
Periodiskt underhåll		-396 220	-936 190
Övriga externa kostnader	Not 3	-30 700	-25 300
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-60 662	-61 191
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-522 983	-522 983
Summa rörelsens kostnader		-2 218 285	-2 789 850
Rörelseresultat		304 380	-270 418
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 335	13 302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 179	-145 384
Summa finansiella poster		-103 844	-132 082
Resultat efter finansiella poster		200 537	-402 500
Årets resultat		200 537	-402 500
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		200 537	-402 500
Reservering till fond för yttre underhåll		-364 000	-332 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		396 220	936 190
Resultat efter fondförändring		232 757	201 690

Balansräkning			2024-01-01	2023-01-01
			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 12	Not 6	18 501 645	18 981 958
Mark			394 200	394 200
Markanläggningar		Not 7	364 768	407 438
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	132 300	0
			19 392 913	19 783 596
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			500	500
Summa anläggningstillgångar			19 393 413	19 784 096
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	1 600
Avräkningskonto HSB Göta			425 859	367 537
Övriga fordringar		Not 10	32 626	32 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			128 999	96 754
			587 483	497 973
Kortfristiga placeringar				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	650 000	650 000
Summa omsättningstillgångar			1 237 483	1 147 973
Summa tillgångar			20 630 896	20 932 068

	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	2 582 990	2 582 990
Fond för yttre underhåll	2 896 217	2 928 437
	<u>5 479 207</u>	<u>5 511 427</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 021 156	4 391 436
Årets resultat	200 537	-402 500
	<u>4 221 693</u>	<u>3 988 936</u>
Summa eget kapital	9 700 899	9 500 363
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>0</u>	<u>10 464 273</u>
	0	10 464 273
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 10 464 273	408 000
Leverantörsskulder	164 766	227 816
Skatteskulder	3 548	4 922
Övriga skulder	Not 13 23 676	23 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>273 733</u>	<u>302 946</u>
	10 929 997	967 433
Summa skulder	10 929 997	11 431 706
Summa eget kapital och skulder	20 630 896	20 932 068

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	200 537	-402 500
Avskrivningar	522 983	522 983
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	723 520	120 483
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 189	-2 649
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-93 709	87 638
Kassaflöde från löpande verksamhet	598 622	205 472
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-132 300	0
Investeringar i markanläggningar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-132 300	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-408 000	-506 763
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-408 000	-506 763
Årets kassaflöde	58 322	-301 291
Likvida medel vid årets början *)	1 017 537	1 318 829
Likvida medel vid årets slut *)	1 075 859	1 017 537

*) 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		1,5
Markanläggning		8,8
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 8 656 746 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	2 383 608
	Hyror	81 000
	Övriga intäkter	69 657
	Bruttoomsättning	2 534 265
	Hysesbortfall	-11 600
	2 522 665	2 519 432
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	167 735
	Reparationer	222 493
	El	53 232
	Uppvärmning	230 045
	Vatten	184 472
	Sophämtning	24 129
	Kabel-TV, internet	91 085
	Övriga avgifter	50 538
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	58 680
	Förvaltningsarvoden	92 493
	Övriga driftskostnader	32 817
	1 207 720	1 244 186
Not 3	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	14 400
	Medlemsavgifter	16 300
	Övrigt	0
	30 700	25 300

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Noter			
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	50 000	50 000
	Revisorsarvode	2 500	2 500
	Löner och andra ersättningar	0	999
	Sociala kostnader	7 163	7 692
		<u>59 663</u>	<u>61 191</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	999	0
		<u>999</u>	<u>0</u>
	Totalt	<u>60 662</u>	<u>61 191</u>
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	480 313	480 313
	Markanläggningar	42 670	42 670
		<u>522 983</u>	<u>522 983</u>

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	2110	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1991	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	28 801 029	28 465 851
Årets investeringar	0	335 178
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 801 029	28 801 029
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 819 071	-9 338 758
Årets avskrivningar	-480 313	-480 313
Utgående avskrivningar	-10 299 384	-9 819 071
Utgående bokfört värde	18 501 645	18 981 958
Taxeringsvärde för Flässjum 12:70		
Byggnad - bostäder	24 400 000	24 400 000
Mark - bostäder	5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärde totalt	29 800 000	29 800 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	615 975	615 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	615 975	615 975
Ingående ackumulerade avskrivningar	-208 537	-165 867
Årets avskrivningar	-42 670	-42 670
Utgående avskrivningar	-251 207	-208 537
Bokfört värde	364 768	407 438
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	335 178
Årets investering	132 300	-335 178
Omfört till byggnad	0	-335 178
Utgående anskaffningsvärde	132 300	0
Pågående nyanläggning avser Fasadbyggetårdshus Beräknad utgift uppgår till ca 1000000 kr och beräknas färdig 2025		
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	32 626	32 081
	32 626	32 081
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-03-04
	Löptid	Ränta
	3 mån	3,25%
		Belopp
		650 000
		650 000
Not 12 Skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
Föreningssparb Sjuhä 9653686585		1,35%
Föreningssparb Sjuhä 9657592268		1,22%
Swedbank Hypotek A 854162443		1,32%
	Konv.datum	Total låneskuld
	2025-02-28	2 358 850
	2025-08-30	5 200 000
	2025-08-25	2 905 423
		10 464 273
		Nästa års amort
		168 000
		0
		240 000
		408 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		10 056 273
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		8 424 273
Kortfristig del av långfristig skuld		10 464 273
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till		408 000
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet		25 220 000
Varav obelånade		6 327 000
		0
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	17 300	17 300
Arbetsgivaravgifter	6 376	6 907
Mervärdesskatt	0	-458
	23 676	23 749
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	10 604	11 013
Övriga upplupna kostnader	56 657	94 776
Förutbetalda hyror och avgifter	206 472	197 157
	273 733	302 946

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Bollebyggd

Niclas Blomdahl

Niclas Österberg

Lena Berntson

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

Jonas Ganning
Av föreningen vald revisor

Carina Westlund Myrén
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skattegården i Borås, org.nr. 716447-6942

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skattegården 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 Skattegården 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

Jonas Ganning
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

LENA BERNTSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 15:20:21



NICLAS BLOMDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 15:31:17



NICLAS ÖSTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 14:56:09



JONAS GANNING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 20:16:47



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 15:37:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JONAS GANNING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 20:18:07



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 15:38:16



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.