



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Stenbocken i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Stenbocken i Borås

Org. nr 764500–2804

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes året 1934 på fastigheten i Stenbocken 4, Stenbocken 5 och Sälen 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Döbelnsgatan 1, 3 och Stenbocksgatan 4, 6 i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	10	st	1	rok	363,5	m ²
		30	st	2	rok	1 504,5	m ²
		40	st			1 868,0	m ²
Lokaler	Hyresrätt	3	st			63,0	m ²
P-platser	Hyresrätt	16	st				
		19	st			63,0	m ²
Totalt		59	st			1 931,0	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärd:

- Digital lösning för bokning av tvätttider har introducerats
- Renovering av balkonger på Döbelnsgatan 1/Stenbocksgatan 4 har påbörjats
- Akustikförbättring på tvättstugorna

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras.
De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fortsättning renovering balkonger

Åtgärderna ska finansieras med egna medel och lån. Föreningen har valt att pausa amorteringen för att använda dessa medel till renoveringen av balkongerna.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 10%. 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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 63 (64) medlemmar varav 63 (64) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 3 (7) lägenhetsöverlåtelser gjorts.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Birgitta Odenbrink	ordförande
Sofia Backlund	vice ordförande
Cecilia Malmberg	sekreterare
Martin-Luther Oluware	ledamot
Barbara Svensson	ledamot
Kerstin Ahlström	ledamot avgått under året
Maja Johansson	ledamot
Jari Salmi	HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Maja Johansson och Martin-Luther Oluware.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Birgitta Odenbrink, Sofia Backlund, Cecilia Malmberg och Siw Gustavsson, två i förening.

Vicevärd har varit Birgitta Odenbrink.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Birgitta Odenbrink.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 855	1 634	1 582	1 567	1 571
Resultat efter finansiella poster, tkr	304	-229	-9	162	51
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	877	797	798	783	783
Skuldsättning per kvm	388	416			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	401	455			
Sparande per kvm	260	122			
Räntekänslighet, %	0,5	0,6			
Energikostnad per kvm	248	222			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	88	91			

*) Nytt beräkningsätt fr o m år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 040	1 745 813	1 635 648	228 528
Vinstdisp enl. stämmobeslut -23			-228 528	-228 528
			1 407 120	
Avsättn enl plan till yttre underhåll -24		167 000	-167 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -24		-37 929	37 929	
Årets resultat				303 976
Belopp vid årets slut	52 040	1 874 884	1 278 049	303 976

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 407 120
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-167 000
Ianspråkande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	37 929
Årets resultat	303 976
Till stämmans förfogande	1 582 025

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 582 025
	1 582 025

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 874 884 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	1 854 552	1 634 315
Summa rörelsens intäkter		1 854 552	1 634 315
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 226 559	-1 248 129
Periodiskt underhåll		-37 929	-316 514
Övriga externa kostnader	Not 3	-32 200	-29 500
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-65 323	-67 320
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-160 957	-160 957
Summa rörelsens kostnader		-1 522 969	-1 822 420
Rörelseresultat		331 583	-188 105
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 753	11 774
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 360	-52 197
Summa finansiella poster		-27 607	-40 423
Resultat efter finansiella poster		303 976	-228 528
Årets resultat		303 976	-228 528
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		303 976	-228 528
Reservering till fond för yttre underhåll		-167 000	-97 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		37 929	316 514
Resultat efter fondförändring		174 905	-9 014

			2024-01-01	2023-01-01
Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 11	Not 6	2 958 915	3 099 209
Mark			29 858	29 858
Markanläggningar		Not 7	178 470	199 133
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	662 500	0
			<u>3 829 743</u>	<u>3 328 200</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			3 830 243	3 328 700
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	-398
Avräkningskonto HSB Göta			1 365 170	1 041 842
Övriga fordringar		Not 10	22 648	19 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			<u>140 784</u>	<u>127 883</u>
			1 528 602	1 188 753
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Summa omsättningstillgångar			1 528 602	1 188 753
Summa tillgångar			5 358 845	4 517 454

	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	52 040	52 040
Fond för yttre underhåll	1 874 884	1 745 813
	<u>1 926 924</u>	<u>1 797 853</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 278 049	1 635 648
Årets resultat	303 976	-228 528
	<u>1 582 025</u>	<u>1 407 120</u>
Summa eget kapital	3 508 949	3 204 974
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 750 000	850 000
Leverantörsskulder	171 807	185 209
Skatteskulder	4 844	3 204
Fond för inre underhåll	19 738	19 738
Övriga skulder	Not 12 15 683	35 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>887 824</u>	<u>219 064</u>
	1 849 896	1 312 480
Summa skulder	1 849 896	1 312 480
Summa eget kapital och skulder	5 358 845	4 517 454

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	303 976	-228 528
Avskrivningar	160 957	160 957
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	464 933	-67 571
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 520	-11 172
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	637 416	37 819
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 085 828	-40 925
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-662 500	0
Investeringar i markanläggningar	0	-162 749
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-662 500	-162 749
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	323 328	-303 674
Likvida medel vid årets början *)	1 041 842	1 345 515
Likvida medel vid årets slut *)	1 365 170	1 041 842

*) 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		1,7
Markanläggning		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.		
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.		

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Eventualförpliktelser			
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.			
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	1 637 340	1 488 492
	Hyror	184 068	140 704
	Elintäkter	741	252
	Övriga intäkter	51 995	26 657
	Bruttoomsättning	1 874 144	1 656 105
	Avgiftsbortfall	-2	0
	Hyresbortfall	-19 590	-21 790
		1 854 552	1 634 315
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	233 847	243 528
	Reparationer	47 503	63 749
	El	49 158	44 074
	Uppvärmning	332 193	314 234
	Vatten	97 915	95 369
	Sophämtning	82 359	89 909
	Kabel-TV, internet	133 069	132 795
	Övriga avgifter	22 880	21 244
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	72 010	70 370
	Förvaltningsarvoden	81 696	79 443
	Övriga driftskostnader	73 931	93 414
		1 226 559	1 248 129

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Noter			
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	14 700	12 000
	Medlemsavgifter	17 500	17 500
		32 200	29 500
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	29 000	29 300
	Vicevärdsarvode	24 000	24 000
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Sociala kostnader	9 323	11 020
		65 323	67 320
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	140 294	140 294
	Markanläggningar	20 663	20 663
		160 957	160 957

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	2059	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1940	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 246 695	8 246 695
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 246 695	8 246 695
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 147 486	-5 007 192
Årets avskrivningar	-140 294	-140 294
Utgående avskrivningar	-5 287 780	-5 147 486
Utgående bokfört värde	2 958 915	3 099 209
Taxeringsvärde för Stenbocken 4 och 5 samt Sälen 1		
Byggnad - bostäder	19 000 000	19 000 000
Byggnad - lokaler	416 000	416 000
	19 416 000	19 416 000
Mark - bostäder	10 600 000	10 600 000
Mark - lokaler	265 000	265 000
	10 865 000	10 865 000
Taxeringsvärde totalt	30 281 000	30 281 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	228 572	65 823
Årets investeringar	0	162 749
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 572	228 572
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 439	-8 776
Årets avskrivningar	-20 663	-20 663
Utgående avskrivningar	-50 102	-29 439
Bokfört värde	178 470	199 133
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investering	662 500	0
Omfört till byggnad	0	0
Omfört till underhåll		
Utgående anskaffningsvärde	662 500	0
Pågående nyanläggning avser balkonger. Beräknad totala utgift uppgår till ca 1 600 000 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	18 844	15 623				
	Övriga fordringar	3 804	3 804				
		22 648	19 427				
Not 11	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort	
	SEB	33767900	4,35%	2025-07-28	750 000	0	
					750 000	0	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					750 000	
	Kortfristig del av långfristig skuld				750 000	850 000	
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till				0		
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
	Uttagna pantbrev i fastighet				4 057 000	4 057 000	
	Not 12	Övriga kortfristiga skulder					
		Källskatt				9 300	9 390
Arbetsgivaravgifter					6 134	7 831	
Mervärdesskatt					249	63	
Övriga kortfristiga skulder					0	17 981	
				15 683	35 265		
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				383	407	
	Övriga upplupna kostnader				740 306	73 009	
	Förutbetalda hyror och avgifter				147 135	145 648	
					887 824	219 064	

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Barbara Svensson

Birgitta Odenbrink

Cecilia Malmberg

Jari Salmi

Maja Johansson

Martin-Luther Oluware

Sofia Backlund

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

Mats Svedberg
Av föreningen vald revisor

Carina Westlund Myrén
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenbocken i Borås, org.nr. 764500-2804

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenbocken i Borås för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Mats Svedberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

BIRGITTA ODENBRINK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 12:22:21



CECILIA MALMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 20:28:01



MARTIN-LUTHER OLUWARE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 13:08:17



SOFIA BACKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 13:10:35



BARBARA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 19:46:01



JARI SALMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 07:48:36



MAJA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 17:28:50



MATS SVEDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 10:11:15



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 08:07:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MATS SVEDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 10:13:24



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 08:07:46



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.