



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Sandstekeln i Borås

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Sandstekeln i Borås

Org nr 716447-6843

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 år 1962 på fastigheten Sandstekeln 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Skogshyddegatan 27-37 i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (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	4	st	1	rok	137,0	m ²
		30	st	2	rok	1 594,0	m ²
		31	st	3	rok	2 265,0	m ²
		65	st			4 162,0	m ²
P-platser	Hyresrätt	48	st				
Totalt		111	st			4 162,0	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder gjorts: Underhållspolning av stammar. Lagning puts på fasad. Nytt sopsorteringssystem infört.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

Tidigare utfört underhåll

	ÅR
Takomläggning	2001-2003
Stambyte och renovering av badrum	2001-2003
Byte av lägenhetsdörrar	2007
Fönsterbyte	2010
Byte av el i trapphus och källare	2011
Renovering av entrédörrar	2011
Dräneringsarbeten samt renovering av sockel och källartrappor	2012
Fasadrenovering inklusive hydroforbering	2014
Dränering	2016

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 5 % fr o m 2024-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att inte förändra årsavgifterna just nu eventuellt blir det en höjning senare under året. 2 st lån är lösta i närtid.

Väsentliga avtal

Avtal på teknisk och administrativ förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning.

Aktiviteter

Styrelsen har deltagit i HSBs kurser "att läsa en årsredovisning" och "underhållplan online"
Styrelsen har också gått över till digitalt styrelsearbete/dokumentation.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 15 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 83 medlemmar (fg. år 82) 11 medlemmar har utträtt och 10 st har tillkommit. 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 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Ingrid Gustavsson

ordförande

Amil Cavdar

vice ordförande

Asija Bilajac

sekreterare

Katica Matek

ledamot

Zahi Sayah

ledamot

Jan Karlsson

ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingrid Gustavsson, Amil Cavdar och Katica Matek.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Amil Cavdar, Ingrid Gustavsson, Asija Bilajac och Zahi Sayah, två i förening.

Vicevärd har varit René Oliva.

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

Styrelsen utser representant till HSB Götas stämma.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 606	3 476	3 429	3 405	3 437
Resultat efter finansiella poster, tkr	452	361	144	-181	171
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	836	796	773	773	773
Skuldsättning per kvm	1 976	2 340			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 976	2 340			
Sparande per kvm	271	248			
Räntekänslighet, %	2,4	2,9			
Energikostnad per kvm	240	221			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	96	95			

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

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 248 884	6 191 995	1 363 345	-1 057 719	-361 419
Vinstdisp enl. stämmobeslut -23				<u>361 419</u>	361 419
				-696 301	
Avsättn enl plan till yttre underhåll			416 000	-416 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll			-134 371	134 371	
Årets resultat					452 107
Belopp vid årets slut	1 248 884	6 191 995	1 644 974	-977 930	452 107

Föreningen äger 1 lägenheter.

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	17 399
Årets förändring	<u>0</u>
Belopp vid årets slut	17 399

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-696 301
Avsättning till underhållsfond enl. underhållsplan	-416 000
Ianspråk av underhållsplan motsvarande årets kostn	134 371
Årets resultat	<u>452 107</u>
	-525 823

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>-525 823</u>
	-525 823

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 644 974 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	3 605 685	3 475 912
Summa rörelsens intäkter		3 605 685	3 475 912
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 956 864	-1 995 989
Periodiskt underhåll		-134 371	-129 138
Övriga externa kostnader	Not 3	-40 700	-36 750
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-82 837	-76 952
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-542 354	-542 354
Summa rörelsens kostnader		-2 757 126	-2 781 182
Rörelseresultat		848 560	694 730
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 675	26 742
Räntekostnader och liknande resultatposter		-423 128	-360 053
Summa finansiella poster		-396 453	-333 311
Resultat efter finansiella poster		452 107	361 419
Årets resultat		452 107	361 419
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		452 107	361 419
Reservering till fond för yttre underhåll		-416 000	-346 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		134 371	129 138
Resultat efter fondförändring		170 478	144 557

			2024-01-01	2023-01-01
Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 10	Not 6	14 752 614	15 287 388
Mark			1 453 117	1 453 117
Markanläggningar		Not 7	98 534	106 114
Inventarier, verktyg och installationer			0	0
			<u>16 304 265</u>	<u>16 846 619</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			16 304 765	16 847 119
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	-5 142
Avräkningskonto HSB Göta			1 054 664	1 566 782
Övriga fordringar		Not 9	21 541	93 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			<u>235 687</u>	<u>193 603</u>
			1 311 892	1 848 848
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Summa omsättningstillgångar			1 311 892	1 848 848
Summa tillgångar			17 616 657	18 695 966

	2024-01-01	2023-01-01
Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 231 485	1 231 485
Upplåtelseavgifter	6 191 995	6 191 995
Fond för yttre underhåll	1 644 974	1 363 345
	<u>9 068 454</u>	<u>8 786 825</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-977 930	-1 057 719
Årets resultat	452 107	361 419
	<u>-525 823</u>	<u>-696 301</u>
Summa eget kapital	8 542 631	8 090 524
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>1 075 000</u>	<u>1 325 000</u>
	1 075 000	1 325 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 7 149 787	8 415 003
Leverantörsskulder	270 606	273 916
Skatteskulder	10 193	13 254
Fond för inre underhåll	20 324	20 324
Övriga skulder	Not 11 37 106	46 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 <u>511 010</u>	<u>511 296</u>
	7 999 025	9 280 442
Summa skulder	9 074 025	10 605 442
Summa eget kapital och skulder	17 616 656	18 695 966

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	452 107	361 419
Avskrivningar	542 354	542 354
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	994 461	903 773
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	24 838	-75 357
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-16 201	94 620
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 003 098	923 036
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	0	113 694
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	113 694
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 515 216	-1 624 075
Inbetalda insatser	0	1 132 064
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 515 216	-492 011
Årets kassaflöde	-512 118	544 719
Likvida medel vid årets början *)	1 566 782	1 249 451
Likvida medel vid årets slut *)	1 054 664	1 566 782

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

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Redovisnings- och värderingsprinciper		
Allmänna upplysningar		
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).		
Intäktsredovisning		
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).		
Materiella anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.		
Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.		
Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.		
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.		
Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:		%
Byggnader		2,0
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.		
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 3 340 373 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

Hyror

Övriga intäkter

Bruttoomsättning

Avgiftsbortfall

Hysesbortfall

3 478 332

147 613

38 721

3 664 666

-56 738

-2 243

3 605 685

3 312 648

139 835

74 200

3 526 683

-48 971

-1 800

3 475 912

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalsvård

Reparationer

El

Uppvärmning

Vatten

Sophämtning

Kabel-TV, internet

Övriga avgifter

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Förvaltningsarvoden

Övriga driftskostnader

436 630

76 935

83 643

670 032

243 241

136 610

127 652

51 428

105 950

0

24 744

1 956 864

270 573

142 398

88 120

621 971

208 361

132 947

121 962

46 268

103 285

177 591

82 513

1 995 989

Not 3

Övriga externa kostnader

Extern revisor - BoRevision

Medlemsavgifter

15 700

25 000

40 700

11 750

25 000

36 750

		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	58 300	56 800
	Revisorsarvode	1 000	1 500
	Löner och andra ersättningar	2 500	1 500
	Sociala kostnader	17 917	16 152
		<u>79 717</u>	<u>75 952</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	3 120	1 000
		<u>3 120</u>	<u>1 000</u>
	Totalt	82 837	76 952
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	534 774	534 774
	Markanläggningar	7 580	7 580
		<u>542 354</u>	<u>542 354</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	2061	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1962	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	27 656 692	27 656 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 656 692	27 656 692
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 369 304	-11 834 530
Årets avskrivningar	-534 774	-534 774
Utgående avskrivningar	-12 904 078	-12 369 304
Utgående bokfört värde	14 752 614	15 287 388
Taxeringsvärde för Sandstekeln 1		
Byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
	39 000 000	39 000 000
Mark - bostäder	17 600 000	17 600 000
	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärde totalt	56 600 000	56 600 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	113 694	0
Årets investeringar	0	113 694
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 694	113 694
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 580	0
Årets avskrivningar	-7 580	-7 580
Utgående avskrivningar	-15 160	-7 580
Bokfört värde	98 534	106 114
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	21 541	93 605
	21 541	93 605

Noter					2024-01-01	2023-01-01	
					2024-12-31	2023-12-31	
Not 10 Skulder till kreditinstitut							
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
	Stadshypotek AB	831159	3,70%	2025-02-04	2 500 000	0	
	Stadshypotek AB	897183	4,90%	2025-01-30	3 586 240	0	
	Swedbank Hypotek A	2853454425	2,49%	2026-01-23	1 325 000	250 000	
	Swedbank Hypotek A	2859392462	1,70%	2025-05-28	813 547	48 000	
					8 224 787	298 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 926 787	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 734 787	
	Kortfristig del av långfristig skuld					7 149 787	8 415 003
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till...						
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
	Uttagna pantbrev i fastighet					19 631 000	19 631 000
Not 11 Övriga kortfristiga skulder							
	Källskatt					19 566	17 339
	Arbetsgivaravgifter					17 540	15 527
	Övriga kortfristiga skulder					0	13 783
						37 106	46 649
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter							
	Upplupna räntekostnader					52 918	63 635
	Övriga upplupna kostnader					163 264	143 110
	Förutbetalda hyror och avgifter					294 828	304 551
						511 010	511 296

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Amil CavdarAsija BilajacIngrid Gustavsson

Jan KarlssonKatica MatekZahi Sayah

Zahi Sayah

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

Toomas AadliBoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sandstekeln i Borås, org.nr. 716447-6843

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sandstekeln 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 Sandstekeln i Borås för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Toomas Aadli
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

INGRID GUSTAVSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:30:58



KATICA MATEK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:49:33



ASIJA BILAJAC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:01:20



JAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 17:52:09



ZAHI SAYAH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 18:24:21



AMIL CAVDAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 09:59:29



TOOMAS AADLI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:01:12



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:48:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

TOOMAS AADLI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 17:59:27



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:49:11



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.