



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Erikslund i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Erikslund i Borås

Org. nr 716409–7201

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 bebyggdes året 1936 och ombyggdes år 1950 på fastigheten Erikslund 2, 3, 4 och 5 i Borås som föreningen äger. Fastighetens adress är Erikslund 1–20 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	102 st	2 rok	4 705,0 m ²
		18 st	3 rok	843,0 m ²
		120 st		5 548,0 m ²
Lokaler P-platser	Hyresrätt	6 st		614,0 m ²
	Hyresrätt	68 st		
		74 st		614,0 m ²
Totalt		194 st		6 162,0 m ²

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Relining - huvudstammen under bottenplattan under samtliga huskroppar
- Renovering av samtliga betongtrappor utomhus
- Den gamla utrustningen i undercentralen som reglerar fjärrvärme har bytts ut

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

- Byte av källarfönster samt målning av sockeln
- dra om avloppsrören under tvättstugan på Erikslundsgatan 20
- Göra i ordning självdragen i samtliga lägenheter samt byta ut alla tallriksventiler i samtliga badrum.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 5%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 2% fr o m 2025-01-01.

Upplysning vid förlust

På grund av avskrivningar, investering, stort underhållsarbete vilket täcks av underhållsfonden. Vi har ett sparande 366 kr/kvm och ett negativt kassaflöde i år. Med högre räntor och material har blivit dyrare, vilket har gjort det till en förlust. Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 572 049 kr. Sparandet per kvm och ett negativt kassaflöde. Föreningen kommer följa upp och gjorde en höjning på avgiften inför 2025.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 6 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 143 (145) medlemmar varav 143 (145) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 14 (8) lägenhetsöverlåtelser skett

Styrelsens sammansättning har under året varit

Daniel Cavrak	ordförande
Daisy Johansson Villardo	vice ordförande
Johan Gustafsson	sekreterare
Kevin Shahgaldi	ledamot
Mahmoud Kossir	ledamot
Björn Jonsson	ledamot
Thomas Skoglund	ledmot
Väinö Östhult	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Daniel Cavrak samt ledamöterna Thomas Skoglund och Daisy Johansson Villardo

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Daniel Cavrak, Thomas Skoglund, Johan Gustafsson och Daisy Johansson Villardo, två i förening.

Vicevärdar har varit Thomas Skoglund och Daniel Cavrak.

Revisor har varit Hans Arvidsson, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Daniel Cavrak.

Valberedning har varit Daisy Johansson Villardo.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	6 482	6 245	6 024	6 018	5 641
Resultat efter finansiella poster, tkr	-510	948	1 352	830	702
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	968	922	895	895	878
Skuldsättning kr/kvm	3 073	3 212	3 349	3 492	3 109
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 414	3 568			
Sparande per kvm	366	375			
Räntekänslighet, %	3,5	3,9			
Energikostnad per kvm	214	201			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	83	82			

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

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	77 900	4 054 339	9 442 514	947 636
Resultatdisp enl stämmobeslut -23			947 636	-947 636
			10 390 150	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24		657 000	-657 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24		-1 682 872	1 682 872	
Årets resultat				-510 408
Belopp vid årets slut	77 900	3 028 467	11 416 022	-510 408

	Egna lgh
Belopp vid årets ingång	4 200
Upplåtelser lgh	0
Belopp vid årets slut	4 200

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	10 390 150
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-657 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	1 682 872
Årets resultat	-510 408
Till stämmans förfogande	10 905 614

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	10 905 614
---------------------	------------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 028 467 kr.

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

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 481 583	6 244 564
Summa rörelsens intäkter		6 481 583	6 244 564
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 458 351	-3 217 927
Periodiskt underhåll		-1 682 872	-425 462
Övriga externa kostnader	Not 3	-58 300	-52 300
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-204 042	-166 658
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 082 457	-940 227
Övriga rörelsekostnader		0	-2 454
Summa rörelsens kostnader		-6 486 022	-4 805 029
Rörelseresultat		-4 439	1 439 536
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 200	37 914
Räntekostnader och liknande resultatposter		-569 169	-529 813
Summa finansiella poster		-505 969	-491 899
Resultat efter finansiella poster		-510 408	947 636
Årets resultat		-510 408	947 636
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-510 408	947 636
Reservering till fond för yttre underhåll		-657 000	-803 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 682 872	425 462
Resultat efter fondförändring		515 464	570 099

Balansräkning			2024-01-01	2023-01-01
			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 12	Not 6	32 544 638	31 529 269
Mark			315 000	315 000
Markanläggningar		Not 7	74 984	84 357
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	62 292	865 702
			32 996 913	32 794 328
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			500	500
Summa anläggningstillgångar			32 997 413	32 794 828
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			-765	4 387
Avräkningskonto HSB Göta			729 135	1 751 271
Övriga fordringar		Not 10	311 725	298 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			432 506	349 488
			1 472 601	2 403 394
Kortfristiga placeringar				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	500 000	0
Kassa och bank				
Bankkonton			5 672	1 005 497
			5 672	1 005 497
Summa omsättningstillgångar			1 978 272	3 408 890
Summa tillgångar			34 975 685	36 203 719

	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	77 900	77 900
Fond för yttre underhåll	3 028 467	4 054 339
	<u>3 106 367</u>	<u>4 132 239</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 416 022	9 442 514
Årets resultat	-510 408	947 636
	<u>10 905 614</u>	<u>10 390 150</u>
Summa eget kapital	14 011 981	14 522 389
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 10 411 864	9 610 250
	<u>10 411 864</u>	<u>9 610 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 8 501 715	10 183 329
Leverantörsskulder	807 788	462 895
Skatteskulder	21 281	16 878
Fond för inre underhåll	170 706	177 387
Övriga skulder	Not 13 79 771	110 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 970 580	1 119 997
	<u>10 551 841</u>	<u>12 071 080</u>
Summa skulder	20 963 705	21 681 330
Summa eget kapital och skulder	34 975 685	36 203 719

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-510 408	947 636
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	0	2 454
Avskrivningar	1 082 457	940 227
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	572 049	1 890 317
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-91 342	-31 209
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	162 375	107 145
Kassaflöde från löpande verksamhet	643 081	1 966 254
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 285 042	-2 349 415
Investeringar i markanläggningar	0	-93 730
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 285 042	-2 443 145
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-880 000	-845 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-880 000	-845 000
Årets kassaflöde	-1 521 961	-1 321 891
Likvida medel vid årets början *)	2 756 767	4 078 658
Likvida medel vid årets slut *)	1 234 807	2 756 767

*) 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		0,2
Ombyggnader		2,3
Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.		
Fordringar		
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.		
Skulder		
Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.		
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.		
Fond för yttre underhåll		
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.		
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.		
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 1 434 299 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, bostäder5 371 8845 116 368

Hyror1 092 2361 035 507

Övriga intäkter51 20892 689

Bruttoomsättning6 515 3286 244 564

Hyresbortfall-33 7450

6 481 5836 244 564

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård737 207690 351

Reparationer360 624176 159

El162 295165 329

Uppvärmning751 908728 041

Vatten403 408347 522

Sophämtning230 826241 228

Kabel-TV, internet207 404194 191

Övriga avgifter102 11987 505

Fastighetsavgift/fastighetsskatt225 540220 620

Förvaltningsarvoden205 616195 444

Övriga driftskostnader71 403171 538

3 458 3513 217 927

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	16 500	10 500
Medlemsavgifter	41 800	41 800
	58 300	52 300
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	86 024	56 500
Vicevärdsarvode	53 469	48 192
Revisorsarvode	3 000	0
Löner och andra ersättningar	13 425	26 700
Sociala kostnader	44 149	35 266
	200 067	166 658
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	3 975	0
	3 975	0
Totalt	204 042	166 658
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 073 084	930 854
Markanläggningar	9 373	9 373
	1 082 457	940 227

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	2069	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1950	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	48 939 110	44 509 857
Årets investeringar	2 088 453	4 547 826
Årets försäljning/ utrangering	0	-118 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 027 562	48 939 110
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 409 840	-16 595 105
Årets avskrivningar	-1 073 084	-930 854
Årets försäljning/utrangering	0	116 119
Utgående avskrivningar	-18 482 924	-17 409 840
Utgående bokfört värde	32 544 638	31 529 269
Taxeringsvärde för Erikslund 2, 3, 4, 5		
Byggnad - bostäder	50 000 000	50 000 000
Byggnad - lokaler	2 211 000	2 211 000
	52 211 000	52 211 000
Mark - bostäder	23 400 000	23 400 000
Mark - lokaler	783 000	783 000
	24 183 000	24 183 000
Taxeringsvärde totalt	76 394 000	76 394 000
Not 7 Markanläggningar		
Årets investeringar	0	93 730
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 730	93 730
Årets avskrivningar	-9 373	-9 373
Utgående avskrivningar	-18 746	-9 373
Bokfört värde	74 984	84 357
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	865 702	3 064 113
Årets investering	1 285 042	2 349 415
Omfört till byggnad	-2 088 453	-4 547 826
Utgående anskaffningsvärde	62 292	865 702
Pågående nyanläggning avser källarfönster Beräknad utgift uppgår till ca 900 000 kr och beräknas färdig 2025		

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav 1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar Skattekonto	311 725 311 725	298 248 298 248
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum
HSB Göta ek för BOLAG	2024-11-04	2025-01-02
Löptid	Ränta	Belopp
3 mån	3,55%	500 000
		500 000
Not 12 Skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
Stadshypotek AB	652042	0,92%
Stadshypotek AB	712289	3,70%
Stadshypotek AB	780589	4,15%
Stadshypotek AB	780590	3,70%
Stadshypotek AB	851143	4,06%
Stadshypotek AB	990980	2,73%
	Konv.datum	Total låneskuld
	2025-03-01	3 280 250
	2025-03-03	1 931 465
	2025-02-04	2 740 000
	2027-06-30	4 300 000
	2028-04-30	2 030 000
	2026-09-30	4 631 864
		18 913 579
		Nästa års amort
		170 000
		80 000
		80 000
		100 000
		400 000
		50 000
		880 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		10 411 864
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		14 513 579
Kortfristig del av långfristig skuld	8 501 715	10 183 329
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till	880 000	
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	21 878 700	21 878 700
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	27 476	19 474
Arbetsgivaravgifter	26 908	19 299
Mervärdesskatt	23 953	40 834
Övriga kortfristiga skulder	1 433	30 987
	79 771	110 594
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	70 911	56 922
Övriga upplupna kostnader	458 207	323 003
Förutbetalda hyror och avgifter	441 462	740 072
	970 580	1 119 997

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Björn Jonsson	Daisy Villardo Johansson	Daniel Cavrak
Väinö Östhult	Johan Gustafsson	Kevin Shahgaldi
Mahmoud Kossir	Thomas Skoglund	

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

Hans Arvidsson Av föreningen vald revisor	Malin Johannesson BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
--	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Erikslund i Borås, org.nr. 716409-7201

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Erikslund 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 Bostadsrättsförening Erikslund 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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Arvidsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

DANIEL CAVRAK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 14:53:17



DAISY VILLARDO JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 15:22:59



THOMAS SKOGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 10:14:29



JOHAN GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 15:00:31



BJÖRN JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 17:09:28



MAHMOUD KOSSIR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 14:59:56



KEVIN SHAHGALDI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 11:35:48



VÄINÖ ÖSTHULT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 10:14:46



HANS ARVIDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 17:04:33



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 08:55:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

HANS ARVIDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 17:06:48



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 08:55:32



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.