



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Bågen i Halmstad

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Bågen i Halmstad

Org nr 749200-1495

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 Halmstad.

Föreningens fastighet Bågen 21 i Halmstad bebyggdes året 1957.

På fastigheten finns 2 st bostadshus med 4 uppgångar med adressen:
Karl XI:s väg 19, 21, 23, 25.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	9 st	1 rok	339,0 m ²
	36 st	2 rok	1913,5 m ²
	13 st	3 rok	997,0 m ²
	7 st	4 rok	700,0 m ²
	63 st		3949,5 m ²
Lokaler	6 st		339,5 m ²
Garage	5 st		
Totalt	76 st		4289,5 m ²

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

Åtgärd	År	Entreprenör
Relining avloppsstammar i källaren	2015	JP Relining
Omfogning av gavel på låghuset	2015	Murningsarbete Halmstad
Bredband	2015	Bredbandsbolaget
Nya ledningar, LED-belysning samt ligatrappuppgångar	2016	Sandblads Elektriska
Nya ledningar, LED-belysning källare och skyddsrum	2016	Sandblads Elektriska
Digital tvättstugebokning och informationstavlor	2016	Din Box/Great Security
Torkskåp i samtliga tvättstugor, 3 st	2017	Tvätt & Storkök i Halland
Porttelefoner	2017	Din Box/Great Security

Avgasare till värmesystemet	2017	Sandbäckens Rör/HSB
Renovering av restauranglokal	2017	Bygg Andersson
Plåtarbete på skorstenar	2017	Västplåt
Målning av restaurang- och garagetak	2017	Västplåt
Renovering av föreningslokal	2018	Bygg Andersson
Miljöstation/cykelställ, asfaltering och ny belysning	2018	Weland utemiljö/Västplåt
Piskbalkong höghuset, ny plåt och golv	2018	Västplåt
Målning källare, låghus och trapphus i höghus	2020	Sandå Måleri
Installation av ny hiss i höghus	2020	Kone
Målning av uteräcke	2020	Bygg Andersson
Trappräcke i trapphus oljade	2020	Bygg Andersson
Målning av trapphus i låghus	2021	Sandå Måleri/Bygg Andersson
Balkongrenovering	2023	Balco
Innegård	2023	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning.

Följande underhåll har genomförts under året:

- OVK
- Byte av tak på restauranglokalen.

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året och underhållsplanen uppdateras årligen.

I budgeten för 2025 har 190 000 kr satts av till framtida underhåll.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Sälja 2:a lokalen i höghuset
- Måla vita linjerna på höghuset

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 696 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Avgifterna höjdes med 4% 2024-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5% fr o m 2025-01-01.

Föreningen har under året sålt en bostadsrätt på 64kvm för 1 695 000kr.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 856 000 kr. Föreningen har under året amorterat ca 282 500 kr sam ttagit upp ett nytt lån på 500 000kr.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Fastighetsskötsel, HSB
- Tekniskt avtal, Midroc, Kone/Salvéns ingenjörbyrå
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Bredband, TV och telefoni, Telenor
- Totalenergiavtal, HEM
- Digitalt passersystem, DinBox

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-15 På stämman deltog 18 medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 91 medlemmar och vid årets slut hade föreningen 90 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett (föregående år 6 st).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Marthin Larsson	ordförande
Tore Hagnestam	Sekreterare
Tanja Raicevic	ledamot
Christina Carlstedt-Borg	ledamot
Göran Karlsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tanja Raicevic och Christina Carlstedt-Borg.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Marthin Larsson, Tore och Johan Douglas, två i förening.

Vicevärdar har varit Johan Douglas.

Revisor har varit Peter Nordell, vald av föreningen, samt BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Representant till HSB Götas stämma har varit Marthin Larsson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 501	3 438	3 313	3 369	3 441
Res. efter finansiella poster, tkr	- 1 437	-1 069	98	363	144
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	723	696	*	*	*
Skuldsättning per kvm	6494	6444	*	*	*
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7219	7163	*	*	*
Sparande per kvm	475	69	*	*	*
Räntekänslighet	9,9	10,3	*	*	*
Energikostnad per kvm	193	161	*	*	*
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	78	*	*	*

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 015	897 515	546 659	3 481 546	-1 068 657
Upplåtelse 2024	2 798	1 692 202			
Överföring till balanserat resultat				-1 068 657	1 068 657
Avsättning enl underhållsplan 2024			190 000	-190 000	
Ianspråkt. underhållsfond 2024			-474 028	474 028	
Årets resultat					-1 437 425
Belopp vid årets slut	149 813	2 589 717	262 632	2 696 917	-1 437 425

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 696 917
Årets resultat	-1 437 425
	<u>1 259 491</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>1 259 491</u>
	1 259 491

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	3 501 267	3 438 064
Summa rörelsens intäkter		3 501 267	3 438 064
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 105 793	-2 008 337
Periodiskt underhåll		-474 028	-262 356
Övriga externa kostnader	Not 3	-88 400	-35 400
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-199 927	-203 051
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 101 096	-1 101 097
Summa rörelsens kostnader		-3 969 243	-3 610 240
Rörelseresultat		-467 977	-172 175
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 460	11 632
Räntekostnader och liknande resultatposter		-977 909	-908 114
Summa finansiella poster		-969 449	-896 482
Resultat efter finansiella poster		-1 437 425	-1 068 657
Årets resultat		-1 437 425	-1 068 657
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-1 437 425	-1 068 657
Reservering till fond för yttre underhåll		-190 000	-184 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		474 028	262 356
Resultat efter fondförändring		-1 153 398	-990 301

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 10	Not 6	21 936 155	22 950 291
Mark			7 419 200	7 419 200
Markanläggningar		Not 7	1 565 288	1 652 248
			<u>30 920 643</u>	<u>32 021 739</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>30 920 643</u>	<u>32 021 739</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			-2 769	6 847
Avräkningskonto HSB Göta			1 965 015	442 494
Övriga fordringar		Not 8	2 118	16 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 9	160 345	163 727
			<u>2 124 709</u>	<u>630 004</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Summa omsättningstillgångar			<u>2 124 709</u>	<u>630 004</u>
Summa tillgångar			33 045 352	32 651 743

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		149 813	147 015
Upplåtelseavgifter		2 589 717	897 515
Fond för yttre underhåll		262 632	546 659
		<u>3 002 162</u>	<u>1 591 189</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 696 916	3 481 546
Årets resultat		-1 437 425	-1 068 657
		<u>1 259 491</u>	<u>2 412 889</u>
Summa eget kapital		<u>4 261 653</u>	<u>4 004 078</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	13 307 500	8 850 625
		<u>13 307 500</u>	<u>8 850 625</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	14 548 500	18 787 875
Leverantörsskulder		218 479	269 815
Skatteskulder		13 702	12 877
Fond för inre underhåll		192 642	192 642
Övriga skulder	Not 11	53 260	60 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	449 616	473 728
		<u>15 476 199</u>	<u>19 797 040</u>
Summa skulder		<u>28 783 699</u>	<u>28 647 665</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>33 045 352</u>	<u>32 651 743</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 437 425	-1 068 657
Avskrivningar	1 101 096	1 101 097
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-336 329	32 439
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	27 816	-2 782
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-81 466	-69 355
Kassaflöde från löpande verksamhet	-389 979	-39 698
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-4 353 270
Investeringar i markanläggningar	0	-1 739 208
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-6 092 478
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	217 500	1 702 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 912 500	1 702 500
Årets kassaflöde	1 522 521	-4 429 677
Likvida medel vid årets början *)	442 494	4 872 170
Likvida medel vid årets slut *)	1 965 015	442 494

*) 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		3,4
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	2 790 504	2 684 053
	Hyror	530 985	462 386
	Övriga intäkter	179 778	291 625
		3 501 267	3 438 064
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	233 102	219 034
	Reparationer	229 800	259 146
	El	76 289	71 856
	Uppvärmning	549 903	527 169
	Vatten	200 016	89 947
	Sophämtning	154 428	161 544
	Kabel-TV, internet	199 396	199 396
	Övriga avgifter	47 648	46 829
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	137 670	139 087
	Förvaltningsarvoden	153 991	149 742
	Övriga driftskostnader	172 550	144 588
		2 154 793	2 008 337
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	15 000	11 000
	Medlemsavgifter	24 400	24 400
		39 400	35 400

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.	
	Förtroendevalda	
Styrelsearvode	54 000	50 000
Vicevärdsarvode	75 000	75 000
Revisorsarvode	4 000	0
Löner och andra ersättningar	0	1 350
Sociala kostnader	40 177	40 251
	<u>173 177</u>	<u>166 601</u>
	Övriga anställda	
Löner och ersättningar	26 750	36 250
Sociala kostnader	0	200
	<u>26 750</u>	<u>36 450</u>
Totalt	<u>199 927</u>	<u>203 051</u>
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	<u>Avskrivningar</u>	
Byggnader	1 014 136	1 014 136
Markanläggningar	86 960	86 961
	<u>1 101 096</u>	<u>1 101 097</u>

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1957	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	32 707 106	22 170 586
Årets investeringar	0	10 536 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 707 106	32 707 106
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 756 815	-8 742 679
Årets avskrivningar	-1 014 136	-1 014 136
Utgående avskrivningar	-10 770 951	-9 756 815
Utgående bokfört värde	21 936 155	22 950 291
Taxeringsvärde för Bågen 21		
Byggnad - bostäder	38 000 000	38 000 000
Byggnad - lokaler	2 752 000	2 752 000
	40 752 000	40 752 000
Mark - bostäder	21 200 000	21 200 000
Mark - lokaler	746 000	746 000
	21 946 000	21 946 000
Taxeringsvärde totalt	62 698 000	62 698 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 739 208	0
Årets investeringar	0	1 739 208
Årets utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 739 208	1 739 208
Ingående ackumulerade avskrivningar	-86 961	0
Årets avskrivningar	-86 960	-86 961
Utgående avskrivningar	-173 921	-86 961
Bokfört värde	1 565 288	1 652 248
Not 8 Övriga fordringar		
Skattekonto	2 118	16 936
	2 118	16 936
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 345	163 727
	160 345	163 727

Noter

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	218958	1,41%	2027-12-30	5 053 125	0
Stadshypotek AB	225028	1,81%	2027-01-30	3 890 000	0
Stadshypotek AB	229341	3,85%	2025-05-24	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	230943	3,23%	2025-03-21	955 000	955 000
Stadshypotek AB	231012	3,23%	2025-03-27	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	231253	3,56%	2025-04-29	1 950 000	1 950 000
Stadshypotek AB	231462	3,49%	2029-06-01	4 646 875	282 500
Stadshypotek AB	231562	3,75%	2025-03-02	9 361 000	9 361 000
				27 856 000	14 548 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

13 307 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

26 446 000

Kortfristig del av långfristig skuld

14 548 500**18 787 875**

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till...

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

28 068 000

27 790 000

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	10 625	10 275
Arbetsgivaravgifter	8 016	8 640
Mervärdesskatt	22 500	23 250
Övriga kortfristiga skulder	12 119	17 937
	53 260	60 102

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	61 560	80 000
Övriga upplupna kostnader	97 224	100 188
Förutbetalda hyror och avgifter	290 833	293 541
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	449 617	473 729

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Halmstad

Tore Hagnestam
Christina Carlstedt-Borg
Tanja Raicevic
Marthin Larsson
Göran Karlsson
Peter Nordell**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bågen i Halmstad, org.nr. 749200-1495

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bågen i Halmstad 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bågen i Halmstad 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

Peter Nordell
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARTHIN LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 10:12:30



TANJA RAICEVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 16:47:45



TORE HAGNESTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 11:12:52



CHRISTINA CARLSTEDT-BORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-25 kl. 11:27:38



GÖRAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 17:20:19



PETER NORDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 06:42:38



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 13:02:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PETER NORDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 06:44:30



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 13:02:49



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.