



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Framtiden i Gislaved

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Framtiden i Gislaved

Org nr 728500–0506

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 Gislaved.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1959 på fastigheten Gesällen 3 i Gislaved som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Radhusvägen 23 A-D och Södergatan 28 A-D.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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	3	st	1	Rok	132,0	m ²
		41	st	2	Rok	2 369,0	m ²
		26	st	3	Rok	1 865,0	m ²
		70	st			4 366,0	m ²
Lokaler	Bostadsrätt	1	st			183,5	m ²
Lokaler	Hysesrätt	6	st			36,0	m ²
Garage	Hysesrätt	20	st				
P-platser	Hysesrätt	20	st				
		47	st			219,5	m ²
Totalt		117	st			4 585,5	m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.

- Uppfört lekplats och grillplats (2020)
- Byte av garageportar (2020)
- Målning och ev kakling av tvättstugor (2020)
- Renovering av tvättstuga (2021)
- Termostatbyte (2022)
- Renovering av all ytterbelysning (2023)
- Bärighetsbesiktning av taken (2023)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Fasad- och balkongrenovering med omklädning av kortsidor samt nya garageportar, har skett under 2024 (Södergatan)
- Byte av källardörrar och automatiska dörröppnare
- Besiktning av krypgrund under 28:an
- Linjemarkering och skyltar till nya p-platser vid 28:an
- Omgjutning av dagvattenbrunn vid Södergatan och Radhusvägen
- Målning av källare och renovering av nytt golv

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. 2013-05-28 genomfördes en större besiktning även invändigt av alla lägenheter.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för följande underhåll med en uppskattad kostnad på ca 542 tkr:

- Dörrbyte (dubbeldörren) miljöhus
- Plantering av träd på innegården
- Annat löpande underhåll

Därefter kommande större underhåll:

- Fasad- och balkongrenovering med omklädning av kortsidor samt nya garageportar (sker under år 2026, Radhusvägen)
- Fler dörrautomatiker
- Miljöhus fasadrenovering
- Krypgrunden under 28:an
- Elbilsladdning
- Målning av alla innerdörrar i källargångarna

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes 2024-01-01 med 8 %. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5 % fr o m 2025-01-01. Utöver detta tillkommer elavgift och avgift för Kabel-TV/Bredband/Telefoni/TV.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Kabel-tv, Telia
- Elavtal (rörligt), Gislaved Energi
- Uppvärmning, fjärrvärme, Gislaved Energi
- Städavtal, Städ & Trädgårdsservice Gnosjö AB
- Textilservice (mattor), Elis Textil Service AB

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 15 (*föregående års antal* 12) medlemmar. Andra beslutet om nya stadgar togs under föreningsstämman och stadgarna kommer registreras hos Bolagsverket under år 2025.

Föreningen hade vid årets slut 83 (81) medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 4 (4) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Jonathan Evermyr	ordförande
Birgitta Claesson	sekreterare
Lennart Zetterström	ledamot
Marko Ilisic	ledamot
Slobodan Mijatovic	ledamot
Monica Helgedotter	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lennart Zetterström, Slobodan Mijatovic, Monica Helgedotter, och ordförande Jonathan Evermyr.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lennart Zetterström, Birgitta Claesson, Jonathan Evermyr och Marko Ilisic, två i förening.

Vicevärd har varit Birgitta Claesson.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Britt-Marie Johnsson med Lennart Zetterström som suppleant. Valberedning har varit Camilla Kanth.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 738	3 471	3 337	3 187	3 167
Res. efter finansiella poster, tkr	528	469	523	38	296
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	813	768	676	666	653
Skuldsättning kr/kvm	841	880			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	847	887			
Sparande per kvm	328	246			
Räntekänslighet, %	1,0	1,2			
Energikostnad per kvm	214	196			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	100	100			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där avgiften för Kabel-TV/Bredband/Telefoni/TV samt el har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppskr.- fond	Underh.- Fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	125 364	2 807 692	1 922 313	3 085 412	468 512
Resultatdisp enl stämmobeslut -23		-76 923		545 435	-468 512
				3 630 847	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			346 000	-346 000	
Ianspråk från yttre underhåll -24			-483 185	483 185	
Årets resultat					528 281
Belopp vid årets slut	125 364	2 730 769	1 785 128	3 768 032	528 281

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 630 847
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-346 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostn	483 185
Årets resultat	528 281
	4 296 313

Styrelsen föreslår följande disposition:

Omföring mellan bundet och fritt eget kapital	-76 923
Balanserat resultat	4 373 236
	4 296 313

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	3 737 528	3 471 410
Summa rörelsens intäkter		3 737 528	3 471 410
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 147 506	-2 046 463
Periodiskt underhåll	Not 3	-483 185	-254 438
Övriga externa kostnader	Not 4	-40 550	-38 050
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-218 671	-208 493
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-428 854	-404 909
Summa rörelsens kostnader		-3 318 766	-2 952 353
Rörelseresultat		418 762	519 057
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		221 797	64 648
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 278	-115 193
Summa finansiella poster		109 519	-50 545
Årets resultat		528 281	468 512

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 16 Not 7	5 238 656	5 225 493
Mark		1 530 550	1 530 550
Markanläggningar	Not 8	194 224	233 069
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	43 993	87 985
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	5 750 549	125 000
		<u>12 757 972</u>	<u>7 202 097</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 758 472</u>	<u>7 202 597</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göta		1 675 318	986 987
Övriga fordringar	Not 12	44 434	49 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	209 994	162 035
		<u>1 929 746</u>	<u>1 198 970</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 519 469	5 718 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton	Not 15	3 650	1 833
		<u>3 650</u>	<u>1 833</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 452 865</u>	<u>6 918 803</u>
Summa tillgångar		<u>17 211 337</u>	<u>14 121 400</u>

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	125 364	125 364
Uppskrivningsfond	2 730 769	2 807 692
Fond för yttre underhåll	1 785 128	1 922 313
	<u>4 641 261</u>	<u>4 855 369</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 768 031	3 085 411
Årets resultat	528 281	468 512
	<u>4 296 313</u>	<u>3 553 923</u>
Summa eget kapital	<u>8 937 574</u>	<u>8 409 292</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>3 171 089</u>	<u>2 659 197</u>
	3 171 089	2 659 197
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 713 600	1 375 492
Leverantörsskulder	2 760 329	250 140
Skatteskulder	7 180	20 783
Fond för inre underhåll	938 875	944 435
Övriga skulder	Not 17 6 058	12 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>676 632</u>	<u>449 960</u>
	5 102 674	3 052 911
Summa skulder	<u>8 273 763</u>	<u>5 712 108</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>17 211 337</u>	<u>14 121 400</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	528 281	468 512
Avskrivningar	428 854	404 909
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	957 135	873 421
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 444	3 698
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 711 655	116 421
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 626 346	993 540
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 984 729	-125 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 984 729	-125 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-150 000	-142 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 000	-142 500
Årets kassaflöde	-2 508 383	726 040
Likvida medel vid årets början *)	6 706 820	5 980 780
Likvida medel vid årets slut *)	4 198 437	6 706 820

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

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	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	2,6
Markanläggning	10,0
Inventarier	20,0

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.

Noter

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

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 0 kr (0 kr).

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

3 297 348

3 041 110

Hyror

161 400

127 800

Elintäkter

235 200

256 200

Kabel-TV/Bredband/Telefoni/TV

197 400

197 400

Övriga intäkter

17 480

18 700

Bruttoomsättning

3 908 828

3 641 210

Hysesbortfall

-51 300

-49 800

Avsatt till inre fond

-120 000

-120 000

3 737 528

3 471 410

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård

394 814

372 624

Reparationer

76 302

41 802

El

271 562

243 253

Uppvärmning

537 566

500 275

Vatten

181 057

155 274

Sophämtning

140 916

158 469

Kabel-TV, internet

189 040

240 682

Övriga avgifter

71 991

60 921

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

85 440

85 440

Förvaltningsarvoden

143 577

135 969

Övriga driftskostnader

55 241

51 754

2 147 506

2 046 463

Not 3

Periodiskt underhåll

Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll

483 185

254 438

483 185

254 438

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	13 750	11 250
Medlemsavgifter	26 800	26 800
	40 550	38 050
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	76 200	74 200
Vicevärdsarvode	56 129	58 174
Revisorsarvode *)	2 500	5 000
Löner och andra ersättningar	32 725	20 900
Sociala kostnader	51 117	48 219
	218 671	206 493
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	2 000
	0	2 000
Totalt	218 671	208 493
*) det faktiska utbetalda beloppet under år 2024 var 5 000 kr, ett upplupet belopp på 2 500 från år 2023 låg kvar som inte betalades ut		
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	346 017	322 072
Inventarier	43 992	43 992
Markanläggningar	38 845	38 845
	428 854	404 909

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2040	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1959	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	12 748 943	12 748 943
Årets investeringar	359 180	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 108 123	12 748 943
Ingående uppskrivningar	4 500 000	4 500 000
Utgående uppskrivningar	4 500 000	4 500 000
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-3 192 308	-3 115 385
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	-3 269 231	-3 192 308
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 831 142	-8 585 993
Årets avskrivningar	-346 017	-322 072
Utgående avskrivningar	-9 100 236	-8 831 142
Utgående bokfört värde	5 238 656	5 225 493
Taxeringsvärde för Gesällen 3		
Byggnad - bostäder	21 600 000	21 600 000
Byggnad - lokaler	144 000	144 000
	21 744 000	21 744 000
Mark - bostäder	6 400 000	6 400 000
	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde totalt	28 144 000	28 144 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	388 449	388 449
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	388 449	388 449
Ingående ackumulerade avskrivningar	-155 380	-116 535
Årets avskrivningar	-38 845	-38 845
Utgående avskrivningar	-194 225	-155 380
Bokfört värde	194 224	233 069
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	239 961	239 961
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 961	239 961
Ingående avskrivningar	-151 976	-107 984
Årets avskrivningar	-43 992	-43 992
Utgående avskrivningar	-195 968	-151 976
Bokfört värde	43 993	87 985
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	125 000	0
Årets investering	5 984 729	125 000
Omfört till byggnad	-359 180	0
Utgående anskaffningsvärde	5 750 549	125 000

Pågående projekt avser fasadrenovering. Beräknad utgift uppgår till ca 6 200 000 kr och beräknas färdig under år 2025.

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.		500	500		
Not 12 Övriga fordringar					
Skattefordran		712	0		
Skattekonto		43 722	49 949		
		44 434	49 949		
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		209 994	162 035		
		209 994	162 035		
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-03-04	3 mån	3,25%	1 500 000
Handelsbanken	2023-10-26	2025-01-26	3 mån	3,65%	1 019 469
					2 519 469
Not 15 Bankkonton					
Swedbank				0	1 833
Handelsbanken				3 650	0
				3 650	1 833
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	292250	1,29%	2025-09-01	563 600	563 600
Stadshypotek AB	296667	3,28%	2026-06-01	493 763	0
Stadshypotek AB	299141	3,99%	2028-01-30	1 601 834	150 000
Stadshypotek AB	306919	2,97%	2027-09-30	1 225 492	0
				3 884 689	713 600
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 171 089
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 134 689
Kortfristig del av långfristig skuld				713 600	1 375 492
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 150 000 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				9 149 834	9 149 834
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				2 925	1 393
Arbetsgivaravgifter				3 063	1 459
Övriga kortfristiga skulder				70	9 249
				6 058	12 101

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	15 543	9 704
Övriga upplupna kostnader	329 214	110 032
Förutbetalda hyror och avgifter	331 875	330 224
	676 632	449 960

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Gislaved

Birgitta Claesson	Jonathan Evermyr	Lennart Zetterström
Marko Ilisic	Monica Helgedotter	Slobodan Mijatovic

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

Jonas Rolfsson	Malin Johannesson
Av föreningen vald revisor	BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Framtiden i Gislaved, org.nr. 728500-0506

Rapport om årsredovisningen

a

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Framtiden i Gislaved 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 Framtiden i Gislaved 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.

Gislaved

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Rolfsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JONATHAN EVERMYR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 17:17:59



MARKO ILISIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 17:06:46



BIRGITTA CLAESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 21:58:03



SLOBODAN MIJATOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 04:16:01



LENNART ZETTERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 08:26:31



MONICA HELGEDOTTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 11:32:34



JONAS ROLFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 10:56:04



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 10:52:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JONAS ROLFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 10:57:49



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 10:52:30



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.