



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Fyris i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Fyris i Jönköping

Org. nr. 726000-3822

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 Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1964 på fastigheten Fyris 5 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 4 uppgångar med adresserna: Lillgatan 24 och 26 samt Mellangatan 27 och 29.

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

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	2 st	2 rok	135,0 m ²
		20 st	3 rok	1 603,0 m ²
		6 st	4 rok	645,0 m ²
		28 st		2 383,0 m ²
Garage	Hysesrätt	8 st		158,5 m ²
P-platser	Hysesrätt	18 st		
		26 st		158,5 m ²
Totalt		54 st		2 541,5 m ²

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

- Byte belysning och brandvarnare på vinden (2023)
- Radonmätning och OVK (2023)
- Byte garageportar (2022)
- Trädgårdsprojekt (2020-2021)
- Beklädnad gavel mot Mellangatan och burspråk Hus A (2018)
- Utbyte av samtliga 28 lägenhetsdörrar, omläggning nyckelsystem (2017)
- Balkongrenovering (2012)
- Byte av värmecentral, stamventiler och expansionskärl (2011)
- Infodring av avloppsstammar med "plastmetoden" (2008)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Uppfräschning av stuprör, fasad samt garagevägg
- Byte av friskluftventiler i alla lägenheter
- Påbörjat målningsarbete i trapphus

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2024-06-26. Dessutom följer styrelsen kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 35-årig underhållsplan senast uppdaterad 2024.

Det närmsta året planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Passersystem och informationstavlor
- Byte av belysning i källare och utomhus

Därefter planeras:

- Underhåll enligt plan

Aktiviteter

Föreningen har anordnat skötseldagar, en dag på våren och en dag på hösten.

Styrelsen avslutade år 2024 med ett julbord för att tacka för ett gott samarbete under året.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 5,0 %. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 3,0 % fr o m 2025-01-01. Höjningen om 3,0% gäller även P-plats och garage.

Förklaring av förlust

Föreningen gör år 2024 ett negativt resultat. Detta beror på en stor underhållskostnad. Efter ianspråktagande av den yttre fonden görs ett resultat efter fondändring på 71 158kr. Styrelsen ser årligen över föreningens ekonomi och gör höjning av årsavgifter utefter behov.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, Axcell Fastighetsförvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Bredband, TV och telefoni, Telia

För samtliga lägenheter finns kollektivt bredband, bredbandstelefoni och digital-TV installerat.

Beslut om stadgar

Föreningen har på två efterföljande stämmor tagit beslut om att anta nya stadgar. De nya stadgarna kommer registreras hos Bolagsverket under år 2025.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 40 (40) medlemmar varav 29 (29) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 6 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Matilda Ronder	ordförande
Meho Omerovic	vice ordförande
Micheline Karyakous	sekreterare
Torbjörn Ammunet	ledamot
Helene Widstrand	ledamot
Lars Bertilsson	ledamot utsedd av HSB Göta
Ingrid Anellsson	suppleant
Andreas Lindahl	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Matilda Ronder, Helene Widstrand och Meho Omerovic samt suppleanten Ingrid Anellsson.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Matilda Ronder, Meho Omerovic, Micheline Karyakous samt Torbjörn Ammunet, två i förening.

Revisor har varit Ann-Sofie Jansson med Mats Holtz som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Helene Widstrand med Micheline Karyakous som suppleant.

Valberedning har varit Helene Widstrand samt Andreas Lindahl.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 258	1 200	1 124	1 110	1 068
Res. efter finansiella poster, tkr	-120	180	58	246	-200
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	487	464	442	438	418
Skuldsättning per kvm	196	213			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	209	227			
Sparande per kvm	134	134			
Räntekänslighet	0,4	0,5			
Energikostnad per kvm	159	143			
Årsavgifterna andel i % av totala rörelseintäkter	92	92			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	440 025	0	933 000	440 151	179 823
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				+179 823	-179 823
				619 974	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			210 000	-210 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-400 898	400 898	
Årets resultat					-119 740
Belopp vid årets slut	440 025	0	742 102	810 872	-119 740

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	810 872
Årets resultat	<u>-119 740</u>
Till stämmans förfogande	691 132

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>691 132</u>
	691 132

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 742 102 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 258 076	1 200 158
Summa rörelsens intäkter		1 258 076	1 200 158
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-826 329	-753 668
Periodiskt underhåll		-400 898	-73 875
Övriga externa kostnader	Not 3	-25 900	-25 600
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-72 966	-78 852
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-60 620	-85 845
Summa rörelsens kostnader		-1 386 713	-1 017 841
Rörelseresultat		-128 637	182 317
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 661	18 106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 764	-20 601
Summa finansiella poster		8 897	-2 495
Resultat efter finansiella poster		-119 740	179 822
Årets resultat		-119 740	179 822
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-119 740	179 822
Reservering till fond för yttre underhåll		-210 000	-200 875
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		400 898	73 875
Resultat efter fondförändring		71 158	52 822

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 13 Not 6	1 293 912	1 354 532
Mark		275 883	275 883
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	0	0
		<u>1 569 795</u>	<u>1 630 415</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 570 295</u>	<u>1 630 915</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 433	0
Avräkningskonto HSB Göta		436 162	397 961
Övriga fordringar	Not 9	300	504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	114 921	82 770
		<u>552 816</u>	<u>481 235</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	450 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton	Not 12	242 848	782 386
		<u>242 848</u>	<u>782 386</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 245 664</u>	<u>1 263 621</u>
Summa tillgångar		<u>2 815 959</u>	<u>2 894 536</u>

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	440 025	440 025
Fond för yttre underhåll	742 102	933 000
	<u>1 182 127</u>	<u>1 373 025</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	810 872	440 151
Årets resultat	-119 740	179 822
	<u>691 132</u>	<u>619 974</u>
Summa eget kapital	<u>1 873 259</u>	<u>1 992 999</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>273 022</u>	<u>299 026</u>
	273 022	299 026
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 226 004	242 004
Leverantörsskulder	137 684	123 660
Skatteskulder	4 077	5 241
Fond för inre underhåll	35 117	43 072
Övriga skulder	Not 14 48 138	36 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>218 658</u>	<u>151 682</u>
	669 678	602 511
Summa skulder	<u>942 700</u>	<u>901 537</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>2 815 959</u>	<u>2 894 536</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-119 740	179 822
Avskrivningar	60 620	85 845
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-59 120	265 667
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 380	-30 638
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	83 166	64 307
Kassaflöde från löpande verksamhet	-9 333	299 336
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-42 004	-42 004
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-42 004	-42 004
Årets kassaflöde	-51 337	257 332
Likvida medel vid årets början *)	1 180 347	923 014
Likvida medel vid årets slut *)	1 129 010	1 180 347

*) 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	0,4
Markanläggning	3,5

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	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Uppskattningar och bedömningar			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	1 161 300	1 105 932
	Hyror	75 088	71 400
	Övriga intäkter	22 138	22 826
	Bruttoomsättning	1 258 526	1 200 158
	Hysesbortfall	-450	0
		1 258 076	1 200 158
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	117 351	97 195
	Reparationer	12 904	10 075
	El	50 306	75 947
	Uppvärmning	241 825	207 001
	Vatten	112 271	80 432
	Sophämtning	43 129	48 163
	Kabel-TV, internet	68 955	70 272
	Övriga avgifter	35 664	30 179
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	47 050	45 902
	Förvaltningsarvoden	74 034	73 241
	Övriga driftskostnader	22 841	15 262
		826 329	753 668
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	12 000	11 700
	Medlemsavgifter	13 900	13 900
		25 900	25 600
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.			
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	54 000	54 000
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	0	4 000
	Sociala kostnader	16 966	18 852
		72 966	78 852
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	60 620	85 845
		60 620	85 845

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2063				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1964				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	4 897 376	4 897 376			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 897 376	4 897 376			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 542 844	-3 456 999			
Årets avskrivningar	-60 620	-85 845			
Utgående avskrivningar	-3 603 464	-3 542 844			
Utgående bokfört värde	1 293 912	1 354 532			
Taxeringsvärde för Fyris 5					
Byggnad - bostäder	24 200 000	24 200 000			
Byggnad - lokaler	141 000	141 000			
	24 341 000	24 341 000			
Mark - bostäder	14 800 000	14 800 000			
	14 800 000	14 800 000			
Taxeringsvärde totalt	39 141 000	39 141 000			
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer					
Ingående anskaffningsvärde	9 000	9 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 000	9 000			
Ingående avskrivningar	-9 000	-9 000			
Utgående avskrivningar	-9 000	-9 000			
Bokfört värde	0	0			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto	300	504			
	300	504			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 921	82 770			
	114 921	82 770			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-07-04	2025-07-04	12 mån	3,60%	150 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-04-04	2025-04-04	12 mån	3,90%	300 000
					450 000
Not 12 Bankkonton					
Swedbank				1 211	49 932
SBAB				241 637	732 454
				242 848	782 386

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	296365	4,40%	2025-02-04	200 000	200 000
Stadshypotek AB	300531	4,30%	2027-04-30	299 026	26 004
				499 026	226 004
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					273 022
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					289 006
Kortfristig del av långfristig skuld					226 004
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 42 004 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				2 880 100	2 880 100
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				16 200	18 000
Arbetsgivaravgifter				16 966	18 852
Övriga kortfristiga skulder				14 972	0
				48 138	36 852
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				3 512	4 139
Övriga upplupna kostnader				107 860	54 061
Förutbetalda hyror och avgifter				107 286	93 482
				218 658	151 682

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Matilda Ronder
Helene Widstrand
Lars Bertilsson
Meho Omerovic
Micheline Karyakous
Torbjörn Ammunet**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Ann-Sofie Jansson
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fyris i Jönköping, org.nr. 726000-3822

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fyris i Jönköping 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsförening Fyris i Jönköping 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Jönköping

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Sofie Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MATILDA RONDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:14:41



MEHO OMEROVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 20:55:42



TORBJÖRN AMMUNET

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:14:04



MICHELINE KARYAKOUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 19:05:28



HELENE WIDSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 17:12:16



LARS BERTILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 17:01:35



ANN-SOFIE JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 20:08:41



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 10:33:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANN-SOFIE JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 22:21:21



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 10:33:37



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.