



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Grevhagen i Eksjö

MEDLEM I HSB



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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Grevhagen i Eksjö

Org. nr. 727000-0651

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01--2023-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

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 Eksjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1971 på fastigheten Morkullan 11 i Eksjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 7 st bostadshus med adresserna: Munkastigen 23 A-E, 25 A-E, 27 A-E, 29 A-F och Klosterstigen 20 A-D, 22 A-D och 24 A-D.

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

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	6	st	2	rok	420	m ²	
		21	st	3	rok	1 659	m ²	
		6	st	4	rok	540	m ²	
						2 619	m ²	
Garage	Hyresrätt	24	st					
		24	st					
Totalt		57	st				2 619	m ²

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

- Ytterbelysning.
- Målning av fasad och takutsprång på 5 hus.
- Installerat 3 st dubbla ladd stolpar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Ombyggnad av molok.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-07-15.
Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målning av 15 st förråd, även tak och väggar över källartrappan.
- Under år 2025 fortsatt målning av 14 st förråd.

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har haft 2 st städdagar med grillning under 2023.
Medlemmar ur styrelsen har deltagit i kursen skadehantering och valberberedningen har deltagit i kursen för valberedning, samtliga anordnade av HSB.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2023-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 8 % 2024-01-01.
Det tillkommer en avgift för de som använder föreningens elbilsaddare.
Avslutar avsättning till inre fonden 2024-01-01.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta. Föreningen har fått ett bidrag från Naturvårdsverket för installation av laddningspunkter för elfordon.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.



Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 27 medlemmar. Extra stämma hölls 2023-08-29, angående stadgeändring. Stadgarna kommer att registreras hos Bolagsverket under år 2024.

Föreningen hade vid årets slut 47 medlemmar (föregående års antal 45) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Lars-Göran Göransson	ordförande
Anette Kristensson	sekreterare
Mats Ottosson	ledamot
Evan Brunehult	ledamot
Gunnel Rydell	ledamot
Per Castensson	ledamot
Göte Johansson	ledamot
Bo Palmgren	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Evan Brunehult, Per Castensson och Mats Ottosson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per Castensson, Lars-Göran Göransson, Evan Brunehult och Göte Johansson, två i förening.

Vicevärd har varit Evan Brunehult.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Lars-Göran Göransson med Evan Brunehult som suppleant.

Valberedning har varit Eva Plyhm, sammankallande och Karin Bok.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 662	1 536	1 508	1 462	1 440
Res. efter finansiella poster, tkr	234	-61	122	19	290
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	620				
Skuldsättning kr per kvm	127				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	127				
Sparande per kvm	180				
Räntekänslighet, %	0,2				
Energikostnad per kvm	134				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	98				

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där ex el för laddstolpar har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	392 900	0	361 177	1 028 324	-60 604
Resultatdisp enl stämmobeslut -22			0	-60 604	60 604
			361 177	967 720	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			320 000	-320 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-166 821	166 821	
Årets resultat					233 689
Belopp vid årets slut	392 900	0	514 356	814 541	233 689

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	814 541
Årets resultat	233 689
Till stämmans förfogande	1 048 230

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 048 230
	1 048 230

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 514 356 kr.

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



Resultaträkning	2023-01-01 2023-12-31		2022-01-01 2022-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 1	1 662 034	1 535 630	
Summa rörelsens intäkter		1 662 034	1 535 630	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 2	-1 021 357	-936 214	
Periodiskt underhåll	Not 3	-166 821	-434 157	
Övriga externa kostnader	Not 4	-26 300	-26 000	
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-130 449	-120 979	
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-70 216	-70 216	
Summa rörelsens kostnader		-1 415 142	-1 587 567	
Rörelseresultat		246 891	-51 937	
Resultat från finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 459	1 013	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 662	-9 680	
Summa finansiella poster		-13 203	-8 668	
Resultat efter finansiella poster		233 689	-60 604	
Årets resultat		233 689	-60 604	

Balansräkning

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 13	Not 7	1 789 585	1 835 201
Mark			354 000	354 000
Markanläggningar		Not 8	196 831	221 431
Inventarier, verktyg och installationer		Not 9	0	0
			<u>2 340 416</u>	<u>2 410 632</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 10	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar			<u>2 340 916</u>	<u>2 411 132</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB Göta			493 777	238 266
Övriga fordringar		Not 11	46 502	25 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	74 232	153 754
			<u>614 511</u>	<u>417 037</u>

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Bankkonton			22 343	22 343
			<u>22 343</u>	<u>22 343</u>

Summa omsättningstillgångar			<u>636 854</u>	<u>439 380</u>
-----------------------------	--	--	----------------	----------------

Summa tillgångar

2 977 770 2 850 512

**Balansräkning****2023-12-31 2022-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

392 900

392 900

Fond för yttre underhåll

514 356

361 177

907 256754 077*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

814 541

1 028 324

Årets resultat

233 689

-60 604

1 048 230967 720

Summa eget kapital

1 955 4861 721 797**Skulder***Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

332 860

412 860

Leverantörsskulder

123 559

154 563

Skatteskulder

46 229

97 920

Fond för inre underhåll

347 158

321 839

Övriga skulder

Not 14

1 895

1 829

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

170 583

139 704

1 022 2841 128 715

Summa skulder

1 022 2841 128 715**Summa eget kapital och skulder****2 977 770****2 850 512**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	233 689	-60 604
Avskrivningar	70 216	70 216
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	303 905	9 612
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	58 037	-96 346
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-26 431	57 269
Kassaflöde från löpande verksamhet	335 511	-29 465
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	0	246 031
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	246 031
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-80 000	-134 307
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 000	-134 307
Årets kassaflöde	255 511	82 259
Likvida medel vid årets början *)	260 609	670 413
Likvida medel vid årets slut *)	516 120	260 609

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

**Noter**

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

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 anskaffningsvärdet 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	%
Markanläggning	0,79
	0,10

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 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 287 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 545 620 kr.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
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	1 619 736	1 542 600
Hyror	73 200	43 200
Elintäkter	4 200	900
Övriga intäkter	20 217	4 249
Bruttoomsättning	1 717 353	1 590 949
Avsatt till inre fond	-55 319	-55 319
	1 662 034	1 535 630
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	183 251	177 464
Reparationer, år 2023 självrisk för en skada	91 844	28 816
El	201 136	186 596
Uppvärmning	34 351	22 585
Vatten	116 182	111 462
Sophämtning	70 328	71 608
Kabel-TV, internet	22 364	20 167
Övriga avgifter	61 235	59 124
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	129 435	141 173
Förvaltningsarvoden	79 558	76 404
Övriga driftskostnader	31 673	40 815
	1 021 357	936 214
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	166 821	434 157
	166 821	434 157
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	10 900	10 600
Medlemsavgifter	15 400	15 400
	26 300	26 000
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	57 650	51 700
Vicevärdsarvode	52 167	51 000
Revisorsarvode	1 500	1 200
Löner och andra ersättningar	3 800	3 600
Sociala kostnader	15 332	13 479
	130 449	120 979
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	45 616	45 616
Markanläggningar	24 600	24 600
	70 216	70 216

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2090	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1971	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	5 859 007	5 859 007
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 859 007	5 859 007
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 023 806	-3 978 190
Årets avskrivningar	-45 616	-45 616
Utgående avskrivningar	-4 069 422	-4 023 806
Utgående bokfört värde	1 789 585	1 835 201
Taxeringsvärde för Morkullen 11		
Byggnad - bostäder	12 025 000	12 025 000
	12 025 000	12 025 000
Mark - bostäder	6 798 000	6 798 000
	6 798 000	6 798 000
Taxeringsvärde totalt	18 823 000	18 823 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	221 431	0
Årets investeringar	0	246 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221 431	246 031
Årets avskrivningar	-24 600	-24 600
Utgående avskrivningar	196 831	221 431
Bokfört värde	196 831	221 431
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	27 259	27 259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 259	27 259
Ingående avskrivningar	-27 259	-27 259
Utgående avskrivningar	-27 259	-27 259
Bokfört värde	0	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 11 Övriga fordringar		
Skattefordran	20 945	0
Skattekonto	25 557	25 017
	46 502	25 017
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 232	153 754
	74 232	153 754



Noter						2023-12-31	2022-12-31
Not 13 Skulder till kreditinstitut							
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.		
Swedbank Hypotek	2754329866	5,449%	2024-03-28	332 860	332 860		
				332 860	332 860		
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del							0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till							-67 410
Kortfristig del av långfristig skuld						332 860	412 860
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut							
Uttagna pantbrev i fastighet						4 766 200	4 766 200
Varav obelånade						1 076 200	1 076 200
Not 14 Övriga kortfristiga skulder							
Källskatt						1 414	1 365
Arbetsgivaravgifter						481	464
						1 895	1 829
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter							
Upplupna räntekostnader						39	255
Övriga upplupna kostnader						29 329	10 600
Förutbetalda hyror och avgifter						141 215	128 849
						170 583	139 704

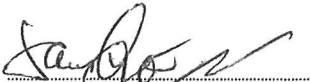


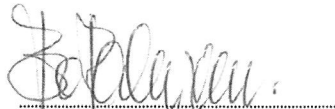
Noter

2023-12-31

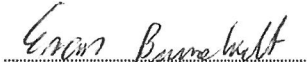
2022-12-31

Eksjö 26/2 2024


Lars-Göran Göransson


Bo Palmgren


Anette Kristensson


Evan Bruneholt


Gunnel Rydell


Göte Johansson

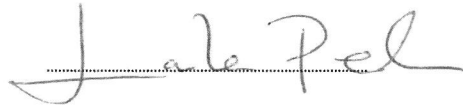

Mats Ottosson


Per Castensson

Vår revisionsberättelse har 2024 - 02 - 25 avgivits beträffande denna årsredovisning



Denise Kylvik
Av föreningen vald revisor



BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Grevhagen i Eksjö, org.nr. 727000-0651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Grevhagen i Eksjö för räkenskapsåret 2023. 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 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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. 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 Grevhagen i Eksjö för räkenskapsåret 2023 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:

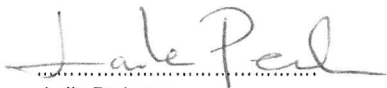
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Eksjö den 25/2 2024



Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Denise Kylvik
Av föreningen vald revisor

