



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Hultet i Nässjö

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 Hultet i Nässjö

Org. nr. 727000-2434

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 Nässjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1971 på fastigheten Prästkragen 1 och Prästkragen 2 i Nässjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 6 st bostadshus med 14 uppgångar med adresserna: Björnbärsvägen 30-56.

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	24 st	1	rok	1 044 m ²
		30 st	2	Rok	1 917 m ²
		48 st	3	Rok	3 840 m ²
		6 st	4	Rok	609 m ²
		108 st			7 410 m ²
Garage	Hyresrätt	38 st			
		38 st			
Totalt		146 st			7 410 m ²



HSB - där möjligheterna bor

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

- Takbyte omläggning.
- OVK och energideklarationen.
- Installerat automatiskt låssystem på garageportar.
- Löpande byte av radiatorer och varmvattenberedare.
- Laddstolpar för elbilar.
- Relining av avloppsstammar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Konvertering till vattenburen värme med fjärrvärme med separata elmätare/vattenmätare, ny draging av varm och kallvattenrör även förbättring av fläktsystemet. Projektet beräknas vara klart under år 2024. Föreningen har fått ett av två bidrag från Naturvårdsverket för den här stora investeringen.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen löpande. 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:

- Nässjö Kommun har informerat om att sopsorteringen kommer att förändras vilket föreningen kommer att titta på.
- Solceller.

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har inte haft några aktiviteter under 2023.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2023-01-01 med 8,5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Hyra för hyreslägenheterna höjs med 2 % 2024-01-01.

När konverteringen är klar så kommer de boende betala elen och vattnet själva.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta. Föreningen har fått elstöd på 609 450 kr under år 2023.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-06-08. På stämman deltog 36 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 129 medlemmar (föregående års antal 129) varav HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Christer Pantzar	ordförande
Birgitta Westling	ledamot, sekreterare
Jonas Cederlöf	ledamot
Nicklas Rothén	ledamot
Peter Mathiesen	ledamot
Joacim Castensson	ledamot
Denis Aliskovic	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jonas Cederlöf, Nicklas Rothén och Peter Mathiesen.

Styrelsen har under året hållit 11 st sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelseledamöterna två i förening.

Vicevärdar har varit Lars Rignell och Bo Gunnar Josefsson som tekniska vicevärdar och Marie Samuelsson som administrativ vicevärd.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämman utser styrelsen.

Valberedning har varit Berit Karlsson, sammankallande och Marie Samuelsson.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	5 937	4 935	4 937	4 916	4 915
Res. efter finansiella poster, tkr	1 347	922	635	-3 711	1 337
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	697				
Skuldsättning kr per kvm	1 417				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 417				
Sparande per kvm	240				
Räntekänslighet, %	2				
Energikostnad per kvm	364				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkterna	87				

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	545 500	0	2 609 778	4 524 930	922 492
Resultatdisp enl stämmobeslut -22			0	922 492	-922 492
			2 609 778	5 447 422	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			284 000	-284 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-69 733	69 733	
Årets resultat					1 346 940
Belopp vid årets slut	545 500	0	2 824 045	5 233 155	1 346 940

Föreningen äger 4 lägenheter, lghnr 5,38,41 och 59.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 233 155
Årets resultat	<u>1 346 940</u>
Till stämmans förfogande	6 580 095

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>6 580 095</u>
	6 580 095

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 824 045 kr.

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



Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 936 774	4 934 855
Summa rörelsens intäkter		5 936 774	4 934 855
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 650 392	-2 936 951
Periodiskt underhåll	Not 3	-69 733	-225 193
Övriga externa kostnader	Not 4	-54 400	-48 900
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-375 401	-372 491
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-360 357	-346 557
Summa rörelsens kostnader		-4 510 283	-3 930 092
Rörelseresultat		1 426 491	1 004 762
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81 510	8 157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 061	-90 427
Summa finansiella poster		-79 551	-82 270
Resultat efter finansiella poster		1 346 940	922 492
Årets resultat		1 346 940	922 492

5

**Balansräkning****2023-12-31** **2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 14	Not 7	9 078 535	9 425 092
Mark			340 800	340 800
Markanläggningar		Not 8	124 425	0
Inventarier, verktyg och installationer		Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 10	6 479 861	258 225
			<u>16 023 620</u>	<u>10 024 117</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 11	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

16 024 120 10 024 617**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			4 898	13 314
Avräkningskonto HSB Göta			7 881 694	6 858 239
Övriga fordringar		Not 12	37 095	36 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 13	112 179	95 345
			<u>8 035 866</u>	<u>7 003 478</u>

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Bankkonton			3 336	13 364
			<u>3 336</u>	<u>13 364</u>

Summa omsättningstillgångar

8 039 202 7 016 842**Summa tillgångar****24 063 322** **17 041 459**

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

Medlemsinsatser

545 500

545 500

Fond för yttre underhåll

2 824 045

2 609 778

3 369 5453 155 278*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 233 155

4 524 930

Årets resultat

1 346 940

922 492

6 580 0955 447 422

Summa eget kapital

9 949 6408 602 700**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

3 166 8503 500 150

3 166 850

3 500 150

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

7 333 300

333 300

Leverantörsskulder

2 302 125

437 349

Skatteskulder

34 738

23 835

Fond för inre underhåll

296 073

307 433

Övriga skulder

Not 15

41 766

49 236

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

938 8303 787 456

10 946 832

4 938 609

Summa skulder

14 113 6828 438 759**Summa eget kapital och skulder****24 063 322****17 041 459**



Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 346 940	922 492
Avskrivningar	360 357	346 557
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 707 297</u>	<u>1 269 049</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 933	-14 189
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-991 777	3 112 046
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>706 587</u>	<u>4 366 906</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-9 541 733	0
Investeringsbidrag Naturvårdsverket	3 181 872	
Investeringar i markanläggningar	0	-258 224
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-6 359 861</u>	<u>-258 224</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	6 666 700	-333 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>6 666 700</u>	<u>-333 300</u>
Årets kassaflöde	1 013 426	3 775 382
Likvida medel vid årets början *)	6 871 603	3 096 223
Likvida medel vid årets slut *)	7 885 030	6 871 603

*) 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 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	0,83
Ombyggnader	3,33
Markanläggning	10,00

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 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.



Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
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 5 686 636 kr.		
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	5 164 182	4 764 771
Hyror	269 594	253 116
Övriga intäkter*	649 488	53 639
Bruttoomsättning	6 083 264	5 071 526
Avgiftsbortfall	-143 130	-133 551
Hysesbortfall	-3 360	-3 120
	5 936 774	4 934 855
* Föreningen har fått elstöd på 609 450 kr under år 2023.		
Not 2		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	84 517	60 228
Reparationer	50 847	57 389
Uppvärmning	2 249 771	1 568 041
Vatten	446 483	415 031
Sophämtning	80 030	60 154
Övriga avgifter	91 750	83 371
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	169 530	169 530
Förvaltningsarvoden	175 679	178 092
Övriga driftskostnader	301 785	345 114
	3 650 392	2 936 951
Not 3		
Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	69 733	225 193
	69 733	225 193
Not 4		
Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	16 500	11 000
Medlemsavgifter	37 900	37 900
	54 400	48 900
Not 5		
Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	93 500	89 500
Vicevärdsarvode	66 000	66 000
Revisorsarvode	6 000	6 000
Löner och andra ersättningar	12 000	13 000
Sociala kostnader	30 120	34 030
	207 620	208 530
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	143 120	147 169
Sociala kostnader	24 661	16 793
	167 781	163 961
Totalt	375 401	372 491
Not 6		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	346 557	346 557
Markanläggningar	13 800	0
	360 357	346 557



Noter

2023-12-31

2022-12-31

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2050

1971

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

21 054 862

21 054 862

21 054 862

21 054 862

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-11 629 770

-346 557

-11 976 327

-11 283 213

-346 557

-11 629 770

Utgående bokfört värde**9 078 535****9 425 092**

Taxeringsvärde för Prästkragen 1 och 2

Byggnad - bostäder
Byggnad - lokaler

41 000 000

329 000

41 329 000

41 000 000

329 000

41 329 000

Mark - bostäder
Mark - lokaler

12 800 000

484 000

13 284 000

12 800 000

484 000

13 284 000

Taxeringsvärde totalt

54 613 000

54 613 000

Not 8 MarkanläggningarÅrets investering
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

138 225

138 225

0

0

Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-13 800

-13 800

0

0

Bokfört värde**124 425****0****Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**Ingående anskaffningsvärde
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

88 619

88 619

88 619

88 619

Ingående avskrivningar
Utgående avskrivningar

-88 619

-88 619

-88 619

-88 619

Bokfört värde**0****0****Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott**Ingående anskaffningsvärde, avser laddstolpar
Årets investering
Bidrag från Naturvårdsverket, fjärrvärmekonventeringen
Bidrag från Naturvårdsverket, laddstolpar
Laddstolpar omfört till markanläggning
Utgående anskaffningsvärde

258 225

9 541 733

-3 061 872

-120 000

138 225

6 479 861

0

258 225

0

0

0

258 225

Pågående nyanläggning avser fjärrvärmekonventering. Beräknad utgift uppgår till ca 26 miljoner kr, därav bidrag på 6 miljoner kr och beräknas färdig år 2024.

Pågående nyanläggning år 2022 avsåg laddstolpar, bidrag har kommit år 2023. Omfört till mark not 8.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.

500

500

500

500



Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 12	Övriga fordringar				
	Skattekonto	27 095	26 580		
	Övriga fordringar	10 000	10 000		
		37 095	36 580		
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 179	95 345		
		112 179	95 345		
Not 14	Skulder till kreditinstitut				
			Nästa års		
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	amort./konv.
Stadshypotek	210246	4,10%	2032-06-30	1 750 084	166 648
Stadshypotek	987432	1,88%	2027-06-30	1 750 066	166 652
Stadshypotek	850870	4,78%	2024-11-07	7 000 000	7 000 000
				10 500 150	7 333 300
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 166 850
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				8 833 650
	Kortfristig del av långfristig skuld			7 333 300	333 300
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				
	Uttagna pantbrev i fastighet			17 566 000	10 601 000
	<i>Varav obelånade</i>			<i>17 566 000</i>	<i>4 910 000</i>
Not 15	Övriga kortfristiga skulder				
	Källskatt			19 957	25 494
	Arbetsgivaravgifter			15 339	16 798
	Övriga kortfristiga skulder			6 470	6 944
				41 766	49 236
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			50 222	0
	Övriga upplupna kostnader			480 156	3 377 983
	Förutbetalda hyror och avgifter			408 452	409 473
				938 830	3 787 456

Övriga noter

Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång
Föreningen har fått elstöd under år 2023.

H



Noter

2023-12-31

2022-12-31

Nässjö

Christer Pantzar

Birgitta Westling

Peter Mathiesen

Denis Aliskovic

Joacim Castenson

Jonas Cederlöf

Niclas Rothen

Vår revisionsberättelse har 2024 -04 -24 avgivits beträffande denna årsredovisning

Anders Warell

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hultet i Nässjö, org.nr. 727000-2434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hultet i Nässjö 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Hultet i Nässjö 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 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:

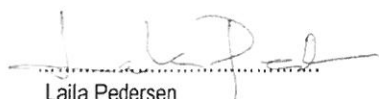
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

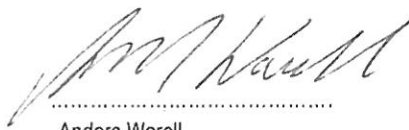
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Nässjö den 24/4 2024



Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anders Warell
Av föreningen vald revisor

