



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gråbo i Huskvarna

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 anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfördringar, 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 Gråbo i Huskvarna

Org. nr. 726000-3525

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 Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1962 på fastigheten Gråbo Gård 11 i Huskvarna som föreningen innehar med äganderätt. Med anledning av stambyte år 2000/2001 har värdeåret för fastigheten satts till år 1971. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 3 uppgångar med adresserna: Häradsvägen 6-10.

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

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	66 st	2	rok	4 183,5	m ²
		39 st	3	rok	2 964,0	m ²
		105 st			7 147,5	m ²
P-platser	Hyresrätt	72 st				
Totalt		177 st			7 147,5	m ²

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

- Radiatorbyte i samtliga hus (2021-2022)
- Installation av läckagesensorer i köken (2020)
- Ombyggnad av el för gemensam enhetsmätning (2019)
- Byte lägenhetsdörrar och låssystem (2018)
- Ommålning av trapphus (2018)
- Installation av portkods-system (2017)
- Fönsterbyte (2015)
- Byte armaturer i trapphus (2015)
- Nya hissar (2014)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Nyinvesteringar och underhåll

Under året har föreningen genomfört följande åtgärder:

- Belysningsarbeten utvändigt
- Målning av soprum och garage
- Isolering av tak i soprum
- Byte av styrsystem till värme, vilket anmälts som försäkringsärendet med anledning av åska.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Till nästa år planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Översyn av balkonger
- Målning av p-platser

För år 2025 och därefter planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Byte av takbeklädnad.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes från 2023-01-01 med 12%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2%. Utöver årsavgifterna tillkommer individuell mätning av elförbrukning.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal Axcell Fastighetspartner och HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-tv hos Tele 2.

Bostadsrättsföreningen har under året erhållit återbäring från HSB Göta samt har elstöd utbetalats till föreningen.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 47 medlemmar. Extra föreningsstämma hålls 2023-06-19 med anledning av beslut av nya stadgar samt för att utse festkommitté.

Föreningen hade vid årets slut 134 (134) medlemmar, varav 106 (106) röstberättigade, där HSB Göta utgör en av dessa. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 (7) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Sven-Gunnar Lökvist	ordförande
Olga Pozdeeva	vice ordförande
Malin Nilsson	sekreterare
Per Anders Engelke	ledamot
Arkadiusz Szyszka	ledamot
Jan-Irvis Scheynius	ledamot
Fredrik Olsson	ledamot utsedd av HSB Göta
Jennie Engdahl	suppleant
Kenneth Nordholm	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sven-Gunnar Lökvist, Olga Pozdeeva, Malin Nilsson och Arkadiusz Szyszka samt suppleanterna Jennie Engdahl och Kenneth Nordholm.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sven-Gunnar Lökvist, Olga Pozdeeva, Malin Nilsson och Per Anders Engelke, två i förening.

Vicevärdar har varit Jan-Irvis Scheynius.

Revisor har varit Björn Eriksson och som revisorssuppleant Pernilla Gustafsson, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämman i Jönköping har varit Jan-Irvis Scheynius med Olga Pozdeeva som suppleant.

Valberedning har varit Sonja Brandt (sammankallande) samt Iréne Eskilsson.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	5 507	4 751	4 596	4 454	4 330
Res. efter finansiella poster, tkr	1 209	255	350	152	618
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	707	592	592	580	569
Skuldsättning kr/kvm	2 142				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 142				
Sparande per kvm	283				
Räntekänslighet, %	3				
Energikostnad per kvm	189				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	92				

*) Nytt beräknings sätt fr o m år 2023 där ex individuell el har inkluderats i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	350 505	0	5 541 124	526 421	254 697
Resultatdisp enl stämman			0	254 697	-254 697
			5 541 124	781 118	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			500 000	-500 000	
Ianspråk från yttre underhåll -23			-181 403	181 403	
Årets resultat					1 208 559
Belopp vid årets slut	350 505	0	5 859 721	462 521	1 208 559

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	462 521
Årets resultat	1 208 559
	<u>1 671 080</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 171 080
Extra avsättning till yttre fond	<u>500 000</u>
	1 671 080

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 359 721 kr. Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 506 615	4 751 022
Summa rörelsens intäkter		5 506 616	4 751 022
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 052 006	-3 326 047
Periodiskt underhåll		-181 403	-231 308
Övriga externa kostnader	Not 3	-53 150	-50 375
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-123 336	-93 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-629 400	-599 487
Summa rörelsens kostnader		-4 039 295	-4 300 841
Rörelseresultat		1 467 321	450 181
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 323	2 989
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 085	-198 473
Summa finansiella poster		-258 762	-195 484
Årets resultat		1 208 559	254 697
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		1 208 559	254 697
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt plan		-500 000	-500 000
Reservering till fond för yttre underhåll, extra utöver plan		-500 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		181 403	231 308
Resultat efter fondförändring		389 962	-13 995

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 13 Not 6	20 338 075	18 995 362
Mark		187 087	187 087
Markanläggningar	Not 7	136 500	145 600
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	209 000	247 850
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	143 125	1 898 429
		<u>21 013 787</u>	<u>21 474 328</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 014 287</u>	<u>21 474 828</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 903
Avräkningskonto HSB Göta		1 500 409	1 892 352
Övriga fordringar	Not 11	25 897	52 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	312 315	305 265
		<u>1 838 621</u>	<u>2 252 517</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		2 044 604	275 315
		<u>2 044 604</u>	<u>275 315</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 883 225</u>	<u>2 527 832</u>
Summa tillgångar		<u>24 897 512</u>	<u>24 002 660</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	350 505	350 505
Fond för yttre underhåll	5 859 721	5 541 124
	<u>6 210 226</u>	<u>5 891 629</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	462 521	526 421
Årets resultat	1 208 559	254 697
	<u>1 671 080</u>	<u>781 117</u>
Summa eget kapital	<u>7 881 306</u>	<u>6 672 746</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 10 541 177	15 308 200
	<u>10 541 177</u>	<u>15 308 200</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 4 767 023	451 472
Leverantörsskulder	430 435	466 189
Skatteskulder	14 400	16 482
Fond för inre underhåll	305 466	321 518
Övriga skulder	Not 14 60 463	663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 897 242	765 390
	<u>6 475 029</u>	<u>2 021 714</u>
Summa skulder	<u>17 016 206</u>	<u>17 329 914</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>24 897 512</u>	<u>24 002 660</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 208 559	254 697
Avskrivningar	629 400	599 487
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 837 959</u>	<u>854 184</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	21 953	-25 133
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	137 764	32 029
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 997 676</u>	<u>861 080</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-168 859	-1 174 932
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-168 859</u>	<u>-1 174 932</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-451 472	-451 472
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-451 472</u>	<u>-451 472</u>
Årets kassaflöde	1 377 345	-765 324
Likvida medel vid årets början *)	2 167 668	2 932 992
Likvida medel vid årets slut *)	3 545 013	2 167 668

*) 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	1,5
Markanläggning	5,0
Inventarier	9,7

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	2022-01-01
	2023-12-31	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 439 905 kr.		
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	4 737 808	4 230 212
Hyror garage och p-platser	86 750	86 350
Hyror övriga objekt	3 075	5 550
Elintäkter	332 410	334 257
Övriga intäkter, ink 3 G och 5 G master, elstöd och gästrum	346 573	94 653
	5 506 616	4 751 022
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	687 040	637 540
Reparationer	184 316	248 172
El	444 542	715 797
Uppvärmning	655 604	645 764
Vatten	247 902	224 763
Sophämtning	179 166	163 428
Kabel-TV, internet	171 564	171 917
Fastighetsförsäkring	88 935	80 342
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	166 845	159 495
Förvaltningsarvoden	156 729	153 801
Övriga driftskostnader	69 363	125 028
	3 052 006	3 326 047
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	16 150	13 375
Medlemsavgifter	37 000	37 000
	53 150	50 375
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	58 725	35 958
Vicevärdsarvode	31 500	34 275
Revisorsarvode	2 972	2 055
Löner och andra ersättningar	6 543	6 300
Sociala kostnader	23 596	15 036
	123 336	93 624
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	581 450	543 787
Inventarier	38 850	46 600
Markanläggningar	9 100	9 100
	629 400	599 487

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år värdeår enligt taxeringsbeslut	2070 1971	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	36 370 501	36 370 501
Årets investeringar, radiatorbyte för samtliga 3 hus	1 924 163	0
Årets försäljning/ utrangering av gamla slutavskrivna radiatorer	-140 714	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 153 950	36 370 501
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 375 139	-16 831 352
Årets avskrivningar	-581 450	-543 787
Årets försäljning/utrangering av gamla slutavskrivna radiatorer	140 714	0
Utgående avskrivningar	-17 815 875	-17 375 139
Utgående bokfört värde	20 338 075	18 995 362
Taxeringsvärde för Jönköping Gråbo Gård 11		
Byggnad - bostäder	60 000 000	60 000 000
Byggnad - lokaler	60 000 000	60 000 000
Mark - bostäder	19 600 000	19 600 000
Mark - lokaler	19 600 000	19 600 000
Taxeringsvärde totalt	79 600 000	79 600 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	182 272	182 272
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 272	182 272
Ingående ackumulerade avskrivningar	-36 672	-27 572
Årets avskrivningar	-9 100	-9 100
Utgående avskrivningar	-45 772	-36 672
Bokfört värde	136 500	145 600
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	398 867	398 867
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	398 867	398 867
Ingående avskrivningar	-151 017	-104 417
Årets avskrivningar	-38 850	-46 600
Utgående avskrivningar	-189 867	-151 017
Bokfört värde	209 000	247 850

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde, radiatorbyte		1 898 429	723 497		
Årets investering, radiatorbyte		25 734	1 174 932		
Årets investering, styrsystem som utreds mot försäkringsersättning pga åska		143 125	0		
Omfört till byggnad		-1 924 163	0		
Utgående anskaffningsvärde		143 125	1 898 429		
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.		500	500		
Not 11 Övriga fordringar					
Skattekonto		25 897	26 783		
Momsfordran		0	26 214		
		25 897	52 997		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		312 315	305 265		
		312 315	305 265		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	287949	1,05%	2024-07-30	1 230 435	1 230 435
Stadshypotek AB	288821	1,01%	2024-09-30	3 340 000	3 340 000
Stadshypotek AB	292099	1,05%	2025-06-30	773 000	68 000
Stadshypotek AB	293594	1,22%	2025-10-30	5 592 000	80 000
Stadshypotek AB	298504	3,70%	2026-12-01	4 372 765	48 588
				15 308 200	4 767 023
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 541 177
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 050 840
Kortfristig del av långfristig skuld					4 767 023
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 451 472 kr.					451 472
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet					20 829 000
<i>Varav obelånade</i>					0
					0
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt					24 164
Arbetsgivaravgifter					21 742
Mervärdesskatt					14 557
					0
					60 463
					663

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	20 871	21 404
Övriga upplupna kostnader	447 546	287 600
Förutbetalda hyror och avgifter	428 825	456 386
	897 242	765 390

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Huskvarna

Sven-Gunnar Lövkvist

Arkadiusz Szyszka

Fredrik Olsson

Jan-Irvis Scheynius

Olga Pozdeeva

Malin Nilsson

Per Anders Engelke

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftBjörn Eriksson
Av föreningen vald revisorLaila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gråbo i Huskvarna, org.nr. 726000-3525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gråbo i Huskvarna 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 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 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 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 Gråbo i Huskvarna 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 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 revisionsssed 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 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 provar 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.

Huskvarna

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Eriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Gråbo i Huskvarna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN-GUNNAR LÖVKVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 08:43:59



JAN-IRVIS SCHEYNIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 12:43:36



PER ANDERS ENGELKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:19:16



MALIN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 22:10:22



OLGA POZDEEVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 16:51:05



ARKADIUSZ SZYSZKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 18:31:55



FREDRIK OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 11:15:21



BJÖRN ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 07:44:38



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 12:42:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Gråbo i Huskvarna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 07:46:41



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 12:43:12

