



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Gröndal i Värnamo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Gröndal i Värnamo

Org nr 716403-1465

Styrelsen får härmed avge 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 Värnamo.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1981 på fastigheterna Pepparmyntan 1, Resedan 1 och Åkermyntan 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Åkermyntavägen 1-141, Pepparmyntavägen 2-36 och Bolavägen 1-103.

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	57 st	2 rok	3 590,0 m ²
		53 st	3 rok	4 632,5 m ²
		36 st	4 rok	3 634,0 m ²
		33 st	5 rok	4 224,0 m ²
		179 st		16 080,5 m ²
Lokaler	Bostadsrätt	4 st		3 408,5 m ²
	Hysesrätt	1 st		76,0 m ²
	Garage	146 st		
	P-platser	144 st	(16st EI)	
		291 st		3 484,5 m ²
Totalt		470 st		19 565,0 m²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vid renovering av bad-, dusch- och tvättstuga skall golvbrunnen bytas om den är från innan 1994, samt kontroll av alla kopplingar för vatten och värme.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Fortsatt takbyte på Åkermyntavägen
- Installation av 16st laddplatser
- 4st nya parkeringsplatser på Åkermyntavägen
- Installation av boknings- och passersystem
- Underhåll av Pepparmyntans förskola pga. bland annat dålig luft
- Inköp av cyklar till vaktmästare samt transportbil med släpkärra

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2023-08-29.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Färdigställa takbyte Åkermyntavägen
- Besiktning av rörstammar
- Fönsterbyte Västrabo
- Underhåll/byte av tak på garage

Miljöarbete

Föreningen äger 140 andelar i Vallerstad Vind ek. förening, vilket i dagsläget innebär att all föreningens elförbrukning kommer från vindkraft. Vi använder lågenergilampor i stolpbelysningar.

Övriga lokaler

Varje bostadsrätt äger rätt att disponera ett garage i separata garagelängor. Inom området finns också kvarterslokal och tvättstugor, gymlokal och bastu. Dessa kan föreningens medlemmar utnyttja.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 2,5 %. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 3 % från och med 2024-01-01.

Föreningen har under 2023 haft ökade kostnader för försäkringsskador med åldersavdrag, samt kostnader som rör tidigare underhåll som ej omfattas av garantier från då utförande entreprenörer.

Aktiviteter

Föreningen har inte haft några aktiviteter under 2024.

Bostadsrättslokal

Värnamo kommun har under 2022 fattat beslut att man önskar överlåta samtliga bostadsrätter, 40st samt 1st bostadsrättslokal i den fastighet som benämns som "Västrabo". Styrelsen har en pågående diskussion med kommunen.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 45 (46) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 215 (215) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd.

Under året har 7 (7) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Magnus Backstig	ordförande
Eva Ehnvall	vice ordförande/sekreterare
Anette Bergkvist	sekreterare <i>t.o.m. 2023-11-04</i>
Mats Svensson	ledamot/vice ordförande
Christer Axelsson	ledamot
Sakib Ganibegovic	ledamot
Dijana Imsirovic	ledamot
Alex Berthagen	ledamot
Weine Erlingby	ledamot
Anders Friberg	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma Mats Svensson och Sakib Ganibegovic. Fyllnadsval för Anette Bergkvist.

Styrelsen har under året hållit 19 sammanträden.

Firmatecknare har varit Magnus Backstig, Eva Ehnvall, Mats Svensson och Anette Bergkvist t.o.m. 2023-11-04 därefter Sakib Ganibegovic, två i förening.

Vicevärd har varit styrelsen.

Revisor har varit Sanela Velic med Håkan Carlsson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas årsstämma har varit Magnus Backstig med Anette Bergkvist som suppleant.

Valberedning har varit Bo Stenfors, sammankallande, Johnny Fransson och Faredin Kurda.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	15 498	15 033	14 798	14 461	13 854
Res. efter finansiella poster, tkr	2 711	4 897	3 966	4 583	1 423
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt *)	800	686	672	659	640
Skuldsättning kr/m ²	1 945				
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	1 952				
Sparande per m ²	316				
Räntekänslighet, %	2,4				
Energikostnad per m ²	184				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	98				

*) Nytt beräknings sätt fr o m år 2023 där ex. IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 466 400	0	8 939 637	17 203 596	4 896 646
Resultatdisp enl stämmobeslut -21				4 896 646	-4 896 646
				22 100 242	
Avsättn enl plan yttre underhåll -22			832 000	-832 000	
Ianspråk från yttre underhåll -22			-731 254	731 254	
Årets resultat					2 711 427
Belopp vid årets slut	3 466 400	0	9 040 383	21 999 496	2 711 427

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	21 999 496
Årets resultat	2 711 427
Till stämmans förfogande	24 710 923

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	24 710 923
---------------------	------------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 9 040 383 kr.

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

		2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 497 854	15 033 388
Summa rörelsens intäkter		<u>15 497 854</u>	<u>15 033 388</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-7 068 391	-5 433 322
Periodiskt underhåll		-731 254	-243 715
Övriga externa kostnader	Not 3	-79 150	-77 150
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 421 200	-1 308 818
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-2 665 611	-2 536 607
Summa rörelsens kostnader		<u>-11 965 606</u>	<u>-9 599 612</u>
Rörelseresultat		3 532 248	5 433 775
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105 736	23 535
Räntekostnader och liknande resultatposter		-926 557	-560 665
Summa finansiella poster		<u>-820 821</u>	<u>-537 130</u>
Årets resultat		2 711 427	4 896 646

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 14 Not 6	60 150 317	62 201 301
Mark		3 214 982	3 214 982
Markanläggningar	Not 7	111 262	125 170
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	481 849	275 305
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	<u>12 280 853</u>	<u>6 127 310</u>
		76 239 263	71 944 068
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	<u>546 500</u>	<u>546 500</u>
		546 500	546 500
Summa anläggningstillgångar		<u>76 785 763</u>	<u>72 490 568</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 313	6 384
Avräkningskonto HSB Göta		5 470 005	7 399 790
Övriga fordringar	Not 11	11 446	44 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>527 960</u>	<u>475 718</u>
		6 010 724	7 926 308
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton	Not 13	<u>790 345</u>	<u>196 201</u>
		790 345	196 201
Summa omsättningstillgångar		<u>6 801 068</u>	<u>10 622 508</u>
Summa tillgångar		83 586 831	83 113 076

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 466 400	3 466 400
Fond för yttre underhåll	9 040 383	8 939 637
	<u>12 506 783</u>	<u>12 406 037</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	21 999 496	17 203 596
Årets resultat	2 711 427	4 896 646
	<u>24 710 923</u>	<u>22 100 242</u>
Summa eget kapital	<u>37 217 706</u>	<u>34 506 279</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>11 057 761</u>	<u>18 753 261</u>
	11 057 761	18 753 261
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 26 990 021	24 385 620
Leverantörsskulder	3 219 609	689 734
Skatteskulder	159 681	348 714
Fond för inre underhåll	2 629 643	2 461 089
Övriga skulder	Not 15 470 832	521 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 841 578</u>	<u>1 447 315</u>
	35 311 364	29 853 536
Summa skulder	<u>46 369 125</u>	<u>48 606 797</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>83 586 831</u>	<u>83 113 076</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 711 427	4 896 646
Avskrivningar	2 665 611	2 536 607
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>5 377 038</u>	<u>7 433 253</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 201	-128 047
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 853 427	187 080
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>8 216 264</u>	<u>7 492 286</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 627 918	-8 535 810
Investeringar i markanläggningar	0	-139 078
Investeringar i maskiner/inventarier	-332 888	-236 283
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-6 960 806</u>	<u>-8 911 171</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-5 091 099	-2 167 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-5 091 099</u>	<u>-2 167 000</u>
Årets kassaflöde	-3 835 641	-3 585 885
Likvida medel vid årets början *)	10 095 990	13 681 875
Likvida medel vid årets slut *)	6 260 349	10 095 990

*) 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	3,3
Markanläggning	10,0
Inventarier	12,2

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.

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

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. 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 79 652 432 kr (79 652 432 kr).

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	11 299 644	11 023 992
	Årsavgifter, lokaler	4 290 072	4 185 432
	Hyrer	58 824	59 824
	Elintäkter	888	888
	Övriga intäkter	336 248	251 073
	Bruttoomsättning	15 985 676	15 521 209
	Hysesbortfall	-37 824	-37 824
	Avsatt till inre fond	-449 997	-449 997
		15 497 854	15 033 388

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	472 736	147 652
Reparationer	428 006	121 377
El	235 204	217 925
Uppvärmning	2 641 920	2 217 942
Vatten	720 683	718 237
Sophämtning	366 673	276 562
Kabel-TV, internet	497 266	212 627
Övriga avgifter	307 110	253 941
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	794 207	818 432
Förvaltningsarvoden	343 780	293 256
Övriga driftskostnader	260 806	155 371
	7 068 391	5 433 322
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	18 750	16 750
Medlemsavgifter	60 400	60 400
	79 150	77 150
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
Män	<u>2</u>	<u>2</u>
	2	2
Förtroendevalda*		
* Förutom arvoden nedan har styrelsen köpt in kontorstjänster av JMadison AB, som är att betrakta som ett närstående företag och dessa kostnader inkluderas i posten "Driftkostnader".		
Styrelsearvode	99 600	100 000
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	11 000	7 889
Sociala kostnader	31 377	37 675
	<u>146 977</u>	<u>150 564</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	777 469	631 179
Sociala kostnader	207 850	203 995
Uttagskatt	203 538	255 727
Pensionskostnader och förpliktelser	39 822	54 552
Övriga personalkostnader	45 545	12 800
	<u>1 274 223</u>	<u>1 158 254</u>
Totalt	1 421 200	1 308 818
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	2 525 359	2 477 921
Inventarier	126 344	44 778
Markanläggningar	13 908	13 908
	<u>2 665 611</u>	<u>2 536 607</u>

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	2060 1981	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	106 899 249	103 730 160
Årets investeringar	474 375	3 169 089
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 373 624	106 899 249
Ingående ackumulerade avskrivningar	-44 697 948	-42 220 027
Årets avskrivningar	-2 525 359	-2 477 921
Utgående avskrivningar	-47 223 307	-44 697 948
Utgående bokfört värde	60 150 317	62 201 301
Taxeringsvärde för Pepparmyntan 1, Resedan 1 och Åkermyntan 1		
Byggnad - bostäder	53 335 000	53 335 000
Byggnad - flerfamiljshus	64 000 000	64 000 000
Byggnad - lokaler	231 000	231 000
	117 566 000	117 566 000
Mark - bostäder	30 601 000	30 601 000
Mark - flerfamiljshus	17 600 000	17 600 000
Mark - lokaler	2 255 000	2 255 000
	50 456 000	50 456 000
Taxeringsvärde totalt	168 022 000	168 022 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	139 078	0
Årets investeringar	0	139 078
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 078	139 078
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 908	0
Årets avskrivningar	-13 908	-13 908
Utgående avskrivningar	-27 816	-13 908
Bokfört värde	111 262	125 170
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	2 022 968	1 786 685
Årets investeringar	332 888	236 283
Årets utrangeringar	-43 888	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 311 968	2 022 968
Ingående avskrivningar	-1 747 663	-1 702 885
Årets avskrivningar	-126 344	-44 778
Årets utrangeringar	43 888	0
Utgående avskrivningar	-1 830 119	-1 747 663
Bokfört värde	481 849	275 305

Noter	2023-12-31	2022-12-31				
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott						
Ingående anskaffningsvärde	6 127 310	760 589				
Årets investering	6 627 918	5 366 721				
Omfört till byggnad	-474 375	-3 169 089				
Utgående anskaffningsvärde	12 280 853	6 127 310				
Pågående nyanläggning avser laddstolpar och takbyte. Inväntar bidrag från Naturvårdsverket för laddstolpar. Takbytet beräknas vara färdigställt under 2024.						
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav						
1 andel i HSB Göta ek.för.	546 500	546 500				
Not 11 Övriga fordringar						
Skattekonto	11 446	44 416				
	11 446	44 416				
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	527 960	0				
Förutbetalda kostnader	0	473 618				
Upplupna intäkter	0	2 100				
	527 960	475 718				
Not 13 Bankkonton						
Handelsbanken	550 264	49 988				
Swedbank	240 081	146 213				
	790 345	196 201				
Not 14 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
SBAB	30797671	1,07%	2027-02-15	8 158 620	562 000	
SBAB	31129524	0,73%	2024-07-17	6 415 500	6 415 500	
SBAB	32418651	1,03%	2025-09-25	4 179 141	718 000	
Stadshypotek AB	170304	4,03%	2024-03-01	12 214 521	12 214 521	
Stadshypotek AB	228557	1,46%	2024-01-02	7 080 000	7 080 000	
				38 047 782	26 990 021	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 057 761	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					27 212 782	
Kortfristig del av långfristig skuld					26 990 021	24 385 620
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 2 167 000 kr.						
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet					82 994 000	82 994 000
<i>Varav obelånade</i>					<i>19 148 000</i>	<i>19 148 000</i>
Not 15 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt		12 950			7 061	
Arbetsgivaravgifter		12 814			9 425	
Mervärdesskatt		444 818			504 577	
Övriga kortfristiga skulder		250			0	
		470 832			521 063	
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader		134 610			34 808	
Övriga upplupna kostnader		382 419			107 200	
Förutbetalda hyror och avgifter		1 324 549			1 305 307	
		1 841 578			1 447 315	

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Värnamo

Magnus Backstig

Eva Ehnvall

Mats Svensson

Christer Axelsson

Dijana Imsirovic

Sakib Ganibegovic

Alex Berthagen

Weine Erlingby

Anders Friberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftSanela Velic
Av föreningen vald revisorMagnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gröndal i Värnamo, org.nr. 716403-1465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gröndal i Värnamo 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 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 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 Gröndal i Värnamo 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 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.

Värnamo

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sanela Velic
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Gröndal i Värnamo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS BACKSTIG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 09:56:56



WEINE ERLINGBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 18:09:39



MATS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:49:47



SAKIB GANIBEGOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 20:40:58



EVA EHNVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 08:57:13



ALEX BERTHAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 18:01:21



DIJANA IMSIROVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 20:03:31



ANDERS FRIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 10:07:33



CHRISTER AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 12:59:16



SANELA VELIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 22:36:24



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 20:40:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Gröndal i Värnamo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SANELA VELIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 22:39:41



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 20:40:43



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.