



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Stenhuggaren i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Stenhuggaren i Jönköping

Org. nr. 769616-3505

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 Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2016, med inflyttning under januari 2017 på fastigheten Elddonet 1 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus med 6 uppgångar med adresserna: Vinterviksgatan 4, Stenhuggargatan 46-48, Aspholmsgatan 13-15 och Sotargatan 1

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	1	st	1	rok	54,9	m ²	
		1	st	2	rok	69,2	m ²	
		25	st	3	rok	2 227,8	m ²	
		13	st	4	rok	1 364,3	m ²	
		7	st	5	rok	847,8	m ²	
Garage Bilplats	Hyresrätt	47	st				4 564	m ²
	Hyresrätt	46	st					
		2	st					
		48	st					
Totalt		95	st				4 564	m ²

Senaste åren har föreningen genomfört följande större underhåll:

- Iordningställande av hobbyrum, fastighetsskötarrum samt tvätttrum (2019)
- Installation av eluttag (2019)
- Installation av tvätthoar i soprum (2019)
- Upprättande av energideklaration (2020)
- OVK-besiktning (2020)
- Plantering av växter i rondell på innergården (2021)
- 5 st spaljéer vid uteplatser på innergården (2021)
- Beslut om IMD har tagits (2021)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Installation av 18 st laddstolpar i garaget
- Installation av IMD
- Byte av garageport
- OVK-besiktning

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som ingår i byggnationen. Underhållsplanen uppdateras årligen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes från 2023-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgiften med 7 %.

Aktiviteter

Föreningen har under året invigt garageporten med mingel i styrelserummet.

Upplysning vid förlust

Årets ökade driftskostnader och räntekostnader medförde en förlust under räkenskapsåret, men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden då kassaflödet, från den löpande verksamheten är positivt.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal med HSB Fastighets Förvaltning Göta AB
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Kabel-tv/Internet hos Tele2

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 36 (28) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 77 (77) medlemmar, varav 48 (48) röstberättigade och där HSB Göta utgör en av dessa. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

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

Under året har 3 (10) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Martin Perdin	ordförande
Christer Wagman	ledamot
Cajsa Bengtsson	ledamot
Uno Fredriksson	ledamot
Christian Nilsen	ledamot
Ylva Millback	ledamot
Anna Jonsell	ledamot
Hampus Bergström	ledamot
Helene Tilstam	ledamot, utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Martin Perdin, Anna Jonsell, Uno Fredriksson, Christian Nilsen och Cajsa Bengtsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Uno Fredriksson, Anna Jonsell, Cajsa Bengtsson och Martin Perdin, två i förening.

Revisor har varit Lars-Erik Jansson, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Martin Perdin med Anna Jonsell som suppleant.

Valberedning har varit Susanne Reimblad (sammankallande) och Isabella Degirmenci.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 502	3 210	3 130	3 132
Res. efter finansiella poster, tkr	-959	-804	-758	-825
Eget kapital, tkr	101 177	102 136	102 941	103 699
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² *	675	627	612	612
Skuldsättning kr/m ²	11 190	11 315	11 430	11 550
Skuldsättning kr/m ² upplåten med bostadsrätt	11 190			
Sparande per m ²	172			
Räntekänslighet, %	16,6 %			
Energikostnad per m ²	204			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkten	88 %			

*) Nytt beräkningssätt from år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Ansamlad Förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	107 317 000	821 948	-5 198 252	-804 347
Resultat disp enl. stäm.beslut -22			<u>-804 347</u>	804 347
			-6 002 599	
Reservering till yttre underhåll -23		200 000	-200 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -23		-145 174	145 174	
Årets resultat				-1 007 139
Belopp vid årets slut	107 317 000	876 774	-6 057 425	-1 007 139

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-6 057 424
Årets resultat	-1 007 139

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>-7 064 563</u>
	-7 064 563

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 876 774 kr.

Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 638 370 kr.

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 501 858	3 210 440
Summa rörelsens intäkter		3 501 858	3 210 440
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 825 118	-1 583 500
Periodiskt underhåll		-145 174	-6 356
Övriga externa kostnader	Not 3	-29 600	-29 100
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-74 654	-66 267
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 645 509	-1 597 752
Summa rörelsens kostnader		-3 720 054	-3 282 975
Rörelseresultat		-218 196	-72 535
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 606	4 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-810 549	-735 991
Summa finansiella poster		-788 943	-731 812
Resultat efter finansiella poster		-1 007 139	-804 347
Årets resultat		-1 007 139	-804 347
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-1 007 139	-804 347
Reservering till fond för yttre underhåll		-200 000	-200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		145 174	6 356
Resultat efter fondförändring		-1 061 965	-997 991

Balansräkning			2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 11	Not 6	144 025 930	145 623 682
Mark			6 347 827	6 347 827
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	517 364	0
Pågående nyanläggningar och förskott			-1	280 260
			<u>150 891 120</u>	<u>152 251 769</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>150 891 620</u>	<u>152 252 269</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			6 540	0
Avräkningskonto HSB Göta			1 265 177	1 884 679
Övriga fordringar		Not 9	288 611	957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			389 478	179 733
			<u>1 949 806</u>	<u>2 065 369</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 10	200 000	200 000
Summa omsättningstillgångar			<u>2 149 806</u>	<u>2 265 369</u>
Summa tillgångar			153 041 426	154 517 639

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	107 317 000	107 317 000
Fond för yttre underhåll	876 774	821 948
	<u>108 193 774</u>	<u>108 138 948</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-6 057 424	-5 198 252
Årets resultat	-1 007 139	-804 347
	<u>-7 064 564</u>	<u>-6 002 598</u>
Summa eget kapital	<u>101 129 210</u>	<u>102 136 350</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 50 523 480	46 071 160
	<u>50 523 480</u>	<u>46 071 160</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 547 680	5 547 680
Leverantörsskulder	249 345	328 191
Skatteskulder	5 196	3 502
Övriga skulder	Not 12 21 230	-80 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 565 285	511 363
	<u>1 388 736</u>	<u>6 310 129</u>
Summa skulder	<u>51 912 216</u>	<u>52 381 289</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>153 041 426</u>	<u>154 517 639</u>

	2023-01-01	2022-01-01
Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 007 139	-804 347
Avskrivningar	1 645 509	1 597 752
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	638 370	793 405
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-503 938	-18 209
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	78 607	-47 910
Kassaflöde från löpande verksamhet	213 038	727 286
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	280 261	-280 260
Investeringar i markanläggningar	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-565 121	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-284 860	-280 260
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-547 680	-547 680
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-547 680	-547 680
Årets kassaflöde	-619 502	-100 654
Likvida medel vid årets början *)	2 084 679	2 185 333
Likvida medel vid årets slut *)	1 465 177	2 084 679

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

Noter

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
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	1,0
Inventarier	8,4

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.			
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	3 006 441	2 863 428
	Hyror	323 150	308 900
	Elintäkter	76 314	111
	Övriga intäkter	99 853	40 851
	Bruttoomsättning	3 505 758	3 213 290
	Hyresbortfall	-3 900	-2 850
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	335 937	320 998
	Reparationer	165 868	180 852
	El	427 949	230 591
	Uppvärmning	327 383	315 138
	Vatten	175 040	178 475
	Sophämtning	83 614	80 148
	Kabel-TV, internet	88 188	88 270
	Övriga avgifter	77 640	48 209
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	23 390	23 390
	Förvaltningsarvoden	85 593	81 249
	Övriga driftskostnader	34 515	36 180
		1 825 118	1 583 500
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	10 000	9 500
	Medlemsavgifter	19 600	19 600
		29 600	29 100
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	51 054	48 277
	Vicevärdsarvode	6 000	6 000
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Löner och andra ersättningar	2 000	0
	Sociala kostnader	12 600	8 990
		74 654	66 267
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 597 752	1 597 752
	Inventarier	47 757	0
		1 645 509	1 597 752

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2136	2 136			
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2016	2 016			
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	155 737 173	155 737 173			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 737 173	155 737 173			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 113 491	-8 515 739			
Årets avskrivningar	-1 597 752	-1 597 752			
Utgående avskrivningar	-11 711 243	-10 113 491			
Utgående bokfört värde	144 025 930	145 623 682			
Taxeringsvärde för Elddonet 1					
Byggnad - bostäder	113 000 000	113 000 000			
Byggnad - lokaler	2 339 000	2 339 000			
	115 339 000	115 339 000			
Mark - bostäder	46 000 000	46 000 000			
	46 000 000	46 000 000			
Taxeringsvärde totalt	161 339 000	161 339 000			
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer					
Årets investeringar	565 121	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	565 121	0			
Ingående avskrivningar	0	0			
Årets avskrivningar	-47 757	0			
Årets utrangeringar	0	0			
Bokfört värde	517 364	0			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto	161 652	957			
Momsfordran	126 959	0			
	288 611	957			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-04-04	2024-07-04	3 mån	4,25%	200 000
					200 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	103556	0,54%	2025-01-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	103557	0,65%	2026-01-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	103558	0,89%	2029-01-30	7 115 000	0
Stadshypotek AB	151327	1,22%	2027-01-30	7 115 000	0
Stadshypotek AB	151328	1,57%	2030-01-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	208834	3,75%	2028-04-30	4 750 000	500 000
Stadshypotek AB	894990	2,18%	2025-01-30	17 091 160	47 680
				51 071 160	547 680
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					50 523 480
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					48 332 760
Kortfristig del av långfristig skuld				547 680	5 547 680
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 547 680kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				54 768 000	54 768 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				9 695	9 991
Arbetsgivaravgifter				6 996	5 835
Mervärdesskatt				0	-107 536
Övriga kortfristiga skulder				4 539	11 103
				21 230	-80 607
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				138 817	123 586
Övriga upplupna kostnader				108 265	104 719
Förutbetalda hyror och avgifter				318 203	283 058
Övriga förutbetalda intäkter				0	0
				565 285	511 363

Övriga noter**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Jönköping

Anna Jonsell

Cajsa Bengtsson

Christer Wagman

Christian Nilsen

Hampus Bergström

Helene Tilstam

Lars-Erik Jansson

Martin Perdin

Uno Fredriksson

Ylva Millback

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lars-Erik Jansson

Laila Pedersen

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stenhuggaren i Jönköping, org.nr. 769616-3505

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stenhuggaren i Jönköping 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. Risker 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 Stenhuggaren i Jönköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Erik Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MARTIN PERDIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:01:00



ANNA JONSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 12:20:24



HELENE TILSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 09:12:05



YLVA MILLBACK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:23:41



CHRISTIAN NILSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 12:22:57



CHRISTER WAGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:22:57



UNO FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 18:18:32



CAJSA BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:37:26



HAMPUS BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 21:09:04



LARS-ERIK JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 22:24:50



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 09:29:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LARS-ERIK JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 22:25:44



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 09:29:42



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. 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.