



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Framtiden i Gislaved

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Framtiden i Gislaved

Org nr 728500-0506

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 Gislaved.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1959 på fastigheten Gesällen 3 i Gislaved som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Radhusvägen 23 A-D och Södergatan 28 A-D.

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	3 st	1 Rok	132,0 m ²
		41 st	2 Rok	2 369,0 m ²
		26 st	3 Rok	1 865,0 m ²
		70 st		4 366,0 m ²
Lokaler	Bostadsrätt	1 st		183,5 m ²
Lokaler	Hysesrätt	6 st		36,0 m ²
Garage	Hysesrätt	20 st		
P-platser	Hysesrätt	20 st		
		47 st		219,5 m ²
Totalt		117 st		4 585,5 m ²

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

- Bytt från gaspanna till fjärrvärme (2018)
- Uppfört lekplats och grillplats (2020)
- Byte av garageportar (2020)
- Målning och ev kakling av tvättstugor (2020)
- Renovering av tvättstuga (2021)
- Termostatbyte (2022)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Påbörjad upprustning innergården (gräsmatta, land, och beskurit träd)
- Renovering av all ytterbelysning
- Automatisk dörröppnare till miljörum
- Renovering räcke vid garage och källarnedgång
- Bärighetsbesiktning av taken
- Sortering matavfall
- Installerat handtag på garagen

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. 2013-05-28 genomfördes en större besiktning även invändigt av alla lägenheter.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för följande underhåll, total estimerad kostnad ca 490 tkr:

- Omgjutning av dagvattenbrunn vid Södergatan
- Slutföra arbetet med innergården
- Fler parkeringsplatser och skyltar i området
- Målning av golv och väggar i källaren

Därefter kommande större underhåll:

- Fasadrenovering av ett hus och omklädning av kortsidorna (ca år 2025)
- Fler automatiska dörröppnare, byte av källardörrar

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes 2023-01-01 med 2,5 %. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 6,0 % from 2024-01-01. Utöver detta tillkommer elavgift och avgift för Kabel-TV/Bredband/Telefoni/TV.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Kabel-tv, Telia
- El, Gislaved Energi bundet till 31 oktober 2024
- Uppvärmning, fjärrvärme, Gislaved Energi
- Städavtal, Städ & Trädgårdsservice Gnosjö AB

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 12 (*föregående års antal* 15) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 81 (82) 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.

Under året har 4 (9) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Jonathan Evemyr	ordförande
Birgitta Claesson	sekreterare
Lennart Zetterström	ledamot
Katarina Miklos	ledamot
Slobodan Mijatovic	ledamot
Monica Helgedotter	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Birgitta Claesson, Jonathan Evemyr, Monica Helgedotter och Katarina Miklos.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lennart Zetterström, Birgitta Claesson, Jonathan Evermyr och Katarina Miklos, två i förening. Vicevärd har varit Birgitta Claesson. Revisor har varit Jonas Rolfsson, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Britt-Marie Jonsson med Lennart Zetterström som suppleant.

Valberedning har varit Camilla Kanth.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 471	3 337	3 187	3 167	3 138
Res. efter finansiella poster, tkr	469	523	38	296	570
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	768	676	666	653	647
Skuldsättning kr/kvm	880				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	887				
Sparande per kvm	246				
Räntekänslighet, %	1,2				
Energikostnad per kvm	196				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	100				

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppskr.- fond	Underh.- Fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	125 364	2 884 615	1 976 751	2 430 598	523 453
Resultatdisp enl stämmobeslut -22		-76 923		600 376	-523 453
				3 030 974	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			200 000	-200 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-254 438	254 438	
Årets resultat					468 512
Belopp vid årets slut	125 364	2 807 692	1 922 313	3 085 412	468 512

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 030 974
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostn	254 438
Årets resultat	468 512
	3 553 924

Styrelsen föreslår följande disposition:

Omföring mellan bundet och fritt eget kapital	-76 923
Balanserat resultat	3 630 847
	3 553 924

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	3 471 410	3 337 290
Summa rörelsens intäkter		3 471 410	3 337 290
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 046 463	-1 977 865
Periodiskt underhåll	Not 3	-254 438	-159 336
Övriga externa kostnader	Not 4	-38 050	-40 175
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-208 493	-133 926
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-404 909	-404 909
Summa rörelsens kostnader		-2 952 353	-2 716 211
Rörelseresultat		519 057	621 079
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64 648	16 444
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 193	-114 071
Summa finansiella poster		-50 545	-97 627
Årets resultat		468 512	523 453

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 16 Not 7	5 225 493	5 547 565
Mark		1 530 550	1 530 550
Markanläggningar	Not 8	233 069	271 914
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	87 985	131 977
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	125 000	0
		7 202 097	7 482 006
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 202 597	7 482 506
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göta		986 987	2 278 947
Övriga fordringar	Not 12	49 949	49 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	162 035	166 633
		1 198 970	2 494 628
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	5 718 000	3 700 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton	Not 15	1 833	1 833
		1 833	1 833
Summa omsättningstillgångar		6 918 803	6 196 461
Summa tillgångar		14 121 400	13 678 967

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	125 364	125 364
Uppskrivningsfond	2 807 692	2 884 615
Fond för yttre underhåll	1 922 313	1 976 751
	<u>4 855 369</u>	<u>4 986 730</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 085 411	2 430 597
Årets resultat	468 512	523 453
	<u>3 553 923</u>	<u>2 954 050</u>
Summa eget kapital	<u>8 409 292</u>	<u>7 940 780</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>2 659 197</u>	<u>2 282 855</u>
	2 659 197	2 282 855
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>1 375 492</u>	<u>1 894 334</u>
Leverantörsskulder	250 140	173 613
Skatteskulder	20 783	13 555
Fond för inre underhåll	944 435	893 926
Övriga skulder	Not 17 <u>12 101</u>	<u>46 075</u>
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>449 960</u>	<u>433 829</u>
	<u>3 052 911</u>	<u>3 455 332</u>
Summa skulder	<u>5 712 108</u>	<u>5 738 187</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>14 121 400</u>	<u>13 678 967</u>

	2023-01-01	2022-01-01
Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	468 512	523 454
Avskrivningar	404 909	404 909
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	873 421	928 363
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 698	-26 990
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	116 421	78 805
Kassaflöde från löpande verksamhet	993 540	980 177
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-125 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-125 000	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-142 500	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-142 500	-120 000
Årets kassaflöde	726 040	860 177
Likvida medel vid årets början *)	5 980 780	5 120 603
Likvida medel vid årets slut *)	6 706 820	5 980 780

*) 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	2,5
Markanläggning	10,0
Inventarier	20,0

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.

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 0 kr (0 kr).

Eventuallförpliktelser

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	3 041 110	2 950 367
Hyrer	127 800	128 100
Elintäkter	256 200	234 995
Kabel-TV/Bredband/Telefoni/TV	197 400	163 628
Övriga intäkter	18 700	64 600
Bruttoomsättning	3 641 210	3 541 690
Hyresbortfall	-49 800	-84 400
Avsatt till inre fond	-120 000	-120 000
	3 471 410	3 337 290

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	372 624	346 753
Reparationer	41 802	60 832
El	243 253	223 793
Uppvärmning	500 275	442 397
Vatten	155 274	149 113
Sophämtning	158 469	155 924
Kabel-TV, internet	240 682	223 126
Övriga avgifter	60 921	55 026
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	85 440	85 440
Förvaltningsarvoden	135 969	134 898
Övriga driftskostnader	51 754	100 563
	2 046 463	1 977 865
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	254 438	159 336
	254 438	159 336
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	11 250	13 375
Medlemsavgifter	26 800	26 800
	38 050	40 175
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	74 200	71 337
Vicevärdsarvode	58 174	15 200
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	20 900	6 100
Sociala kostnader	48 219	29 689
	206 493	127 326
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	2 000	6 600
	2 000	6 600
Totalt	208 493	133 926
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	322 072	322 072
Inventarier	43 992	43 992
Markanläggningar	38 845	38 845
	404 909	404 909

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2040	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1959	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	12 748 943	12 748 943
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 748 943	12 748 943
Ingående uppskrivningar	4 500 000	4 500 000
Utgående uppskrivningar	4 500 000	4 500 000
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-3 115 385	-3 038 462
Årets avskrivningar	-76 923	-76 923
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	-3 192 308	-3 115 385
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 585 993	-8 340 844
Årets avskrivningar	-245 149	-245 149
Utgående avskrivningar	-8 831 142	-8 585 993
Utgående bokfört värde	5 225 493	5 547 565
Taxeringsvärde för Gesällen 3		
Byggnad - bostäder	21 600 000	21 600 000
Byggnad - lokaler	144 000	144 000
	21 744 000	21 744 000
Mark - bostäder	6 400 000	6 400 000
	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde totalt	28 144 000	28 144 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	388 449	388 449
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	388 449	388 449
Ingående ackumulerade avskrivningar	-116 535	-77 690
Årets avskrivningar	-38 845	-38 845
Utgående avskrivningar	-155 380	-116 535
Bokfört värde	233 069	271 914
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	239 961	239 961
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 961	239 961
Ingående avskrivningar	-107 984	-63 992
Årets avskrivningar	-43 992	-43 992
Utgående avskrivningar	-151 976	-107 984
Bokfört värde	87 985	131 977
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investering	125 000	0
Utgående anskaffningsvärde	125 000	0
Pågående nyanläggning avser installation av passage och dörrautomatiker. Beräknad utgift uppgår till 151 250 kr och beräknas färdig under år 2024.		

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 12	Övriga fordringar					
	Skattekonto	49 949	49 049			
		49 949	49 049			
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 035	0			
	Förutbetalda kostnader	0	161 288			
	Upplupna intäkter	0	5 345			
		162 035	166 633			
Not 14	Kortfristiga placeringar					
	Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
	Handelsbanken	bunden placering till 2024-09-24			3,95%	1 500 000
	Handelsbanken	2023-08-24		3 mån	3,80%	2 018 000
	Handelsbanken	2023-10-11		3 mån	3,95%	1 200 000
	Handelsbanken	2023-10-26		3 mån	3,95%	1 000 000
						5 718 000
Not 15	Bankkonton					
	Swedbank				1 833	1 833
					1 833	1 833
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
	Stadshypotek AB	288834	1,36%	2024-09-30	1 225 492	1 225 492
	Stadshypotek AB	292250	1,29%	2025-09-01	563 600	0
	Stadshypotek AB	296667	3,28%	2026-06-01	493 763	0
	Stadshypotek AB	299141	3,99%	2028-01-30	1 751 834	150 000
					4 034 689	1 375 492
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 659 197
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 284 689
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 375 492	1 894 334
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 150 000 kr.					
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Uttagna pantbrev i fastighet				9 149 834	9 149 834
Not 17	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				1 393	23 580
	Arbetsgivaravgifter				1 459	22 495
	Övriga kortfristiga skulder				9 249	0
					12 101	46 075

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	9 704	10 132
Övriga upplupna kostnader	110 032	121 879
Förutbetalda hyror och avgifter	330 224	301 818
	449 960	433 829

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Gislaved

Birgitta Claesson

Slobodan Mijatovic

Jonathan Evermyr

Katarina Miklos

Lennart Zetterström

Monica Helgedotter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Framtiden i Gislaved, org.nr. 728500-0506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Framtiden i Gislaved 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 Framtiden i Gislaved 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.

Gislaved

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Rolfsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

JONATHAN EVERMYR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 09:47:34



BIRGITTA CLAESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:09:34



KATARINA MIKLOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:52:10



SLOBODAN MIJATOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 20:21:06



LENNART ZETTERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 14:20:01



MONICA HELGEDOTTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 11:41:55



JONAS ROLFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 07:01:58



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:40:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JONAS ROLFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 07:03:04



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:41:06



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 omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring 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 står något i årsredovisningen.