



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Eriksdal i Eksjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Eriksdal i Eksjö

Org. nr. 716403-1911

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01--2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

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 Eksjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1985 på fastigheten Eriksdal 1 i Eksjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med adresserna: Floragatan 2 A-H och 4 A-H.

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	12 st	2 rok	772 m²
		4 st	3 rok	327 m²
		16 st		1 099 m²
Lokaler	Hysesrätt	2 st		38 m²
Garage	Hysesrätt	1 st		
P-platser	Hysesrätt	19 st		
		22 st		
Totalt		38 st		1 137 m²

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

- Byte fläktfilter i ventilationen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört några underhållsåtgärder.

- Obligatorisk ventilationskontroll utförd.
- Byte av panel och ommålning Floragatan 4 A-4 H.
- Termostater.
- Handledare till trapporna är nya.

Stadgeenligfastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-08-21. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdateras årligen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Nya ytterdörrar.
- Inköp av hjärtstatare.

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har inte haft några aktiviteter under år 2024.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2023-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Upplysning vid förlust

På grund av stort underhållsarbete vilket täcks av underhållsfonden. Vi har ett sparande på 286kr/kvm och likvida medel uppgår till 883 732 kr.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 12 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 20 medlemmar (föregående års antal 20) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har inga lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Håkan Bergström	ordförande
Göran Tidell	sekreterare
Annelie Johansson	ledamot
Inger Ramberg	ledamot
Gunnel Johansson	ledamot
Lars Sjölin	ledamot, utsedd HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Håkan Bergström, Annelie Johansson och Gunnel Johansson.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Håkan Bergström och Annelie Johansson får ej skriva på tillsammans, Göran Tidell och Inger Ramberg, två i förening.

Vicevärd har varit Håkan Bergström och Inger Ramberg.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Håkan Bergström och som ersättare Göran Tidell.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	892	894	911	833	832
Res. efter finansiella poster, tkr	-323	-229	411	339	-42
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	799	799			
Skuldsättning per kr kvm	1 179	1 202			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 220	1 244			
Sparande per kvm	286	399			
Räntekänslighet, %	1,5	1,6			
Energikostnad per kvm	156	129			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	98	98			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	201 000	0	1 923 120	1 716 782	-228 626
Resultatdisp enl stämmobeslut -23			0	-228 626	228 626
			1 923 120	1 488 156	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			90 000	-90 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-567 537	567 537	
Årets resultat					-323 236
Belopp vid årets slut	201 000	0	1 445 583	1 965 693	-323 236

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 965 693
	<u>-323 236</u>
Årets resultat	1 642 457
Till stämmans förfogande	

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 642 457
	<u>1 642 457</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 445 583 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	891 840	893 806
Summa rörelsens intäkter		891 840	893 806
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-441 809	-322 915
Periodiskt underhåll	Not 3	-567 537	-601 166
Övriga externa kostnader	Not 4	-21 600	-20 200
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-61 745	-61 377
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-81 058	-81 058
Summa rörelsens kostnader		-1 173 749	-1 086 717
Rörelseresultat		-281 909	-192 910
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 110	15 002
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 437	-50 717
Summa finansiella poster		-41 327	-35 715
Resultat efter finansiella poster		-323 236	-228 626
Årets resultat		-323 236	-228 626

Balansräkning**2024-12-31****2023-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 13 Not 7

3 529 619

3 610 677

Mark

475 800

475 800

Inventarier, verktyg och installationer

Not 8

0

0

4 005 419

4 086 477

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

4 005 919

4 086 977

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta

177 114

1 043 899

Övriga fordringar

Not 10

9 287

9 083

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

42 793

26 471

229 193

1 079 453

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12

700 000

0

Kassa och bank

Bankkonton

6 618

6 146

6 618

6 146

Summa omsättningstillgångar

935 811

1 085 599

Summa tillgångar**4 941 731****5 172 576**

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	201 000	201 000
Fond för yttre underhåll	1 445 583	1 923 120
	1 646 583	2 124 120
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 965 693	1 716 782
Årets resultat	-323 236	-228 626
	1 642 457	1 488 156
Summa eget kapital	3 289 040	3 612 276
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 0	626 844
	0	626 844
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 1 340 979	740 311
Leverantörsskulder	112 012	78 757
Skatteskulder	1 006	1 165
Övriga skulder	Not 14 5 453	24 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 193 241	88 537
	1 652 691	933 456
Summa skulder	1 652 691	1 560 300
Summa eget kapital och skulder	4 941 731	5 172 576

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-323 236	-228 626
Avskrivningar	81 058	81 058
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-242 178	-147 568
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 526	-2 506
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	118 567	3 218
Kassaflöde från löpande verksamhet	-140 137	-146 856
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-26 176	-26 176
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-26 176	-26 176
Årets kassaflöde	-166 313	-173 032
Likvida medel vid årets början *)	1 050 045	1 223 077
Likvida medel vid årets slut *)	883 732	1 050 045

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

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

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	1,35

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 1 630 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 4 521 446 kr.

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
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	877 992	877 992
	Årsavgifter, lokaler	0	0
	Hyror	4 200	4 200
	Elintäkter	0	0
	Vattenintäkter	0	0
	Värmeintäkter	0	0
	Övriga intäkter	9 648	11 614
	891 840	893 806	
	Avgiftsbortfall	0	0
	Hysesbortfall	0	0
	Avsatt till inre fond	0	0
	891 840	893 806	
Not	Övriga rörelseintäkter		
	Intäkter från sekundära aktiviteter ex. lönebidrag, försäkringsersättning	0	0
	0	0	
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	64 331	59 141
	Reparationer*	90 694	21 134
	El	6 738	7 351
	Uppvärmning	120 113	95 285
	Vatten	50 335	44 363
	Sophämtning	23 324	15 437
	Kabel-TV, internet	0	0
	Övriga avgifter	15 730	13 311
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	25 714	24 594
	Förvaltningsarvoden	38 149	34 700
	Tomträttsavgäld	0	0
	Övriga driftskostnader	6 682	7 600
	441 809	322 915	
	* ingår en kostnad för självrisk på 79 198 kr under år 2024.		
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	567 537	601 166
	567 537	601 166	
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	11 300	9 900
	Medlemsavgifter	10 300	10 300
	21 600	20 200	
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	28 065	27 915
	Vicevärdsarvode	24 000	24 000
	Revisorsarvode	500	500
	Löner och andra ersättningar	106	0
	Sociala kostnader	9 074	8 962
	61 745	61 377	

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	81 058	81 058
		81 058	81 058

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2104			
Värdeår enligt taxeringsbeslut		1985			
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 008 200	6 008 200			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 008 200	6 008 200			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 397 523	-2 316 465			
Årets avskrivningar	-81 058	-81 058			
Utgående avskrivningar	-2 478 581	-2 397 523			
Utgående bokfört värde	3 529 619	3 610 677			
Taxeringsvärde för Eriksdal 1					
Byggnad - bostäder	7 400 000	7 400 000			
Byggnad - lokaler	12 000	12 000			
	7 412 000	7 412 000			
Mark - bostäder	1 980 000	1 980 000			
Mark - lokaler	17 000	17 000			
	1 997 000	1 997 000			
Taxeringsvärde totalt	9 409 000	9 409 000			
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer					
Ingående anskaffningsvärde	7 159	7 159			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 159	7 159			
Ingående avskrivningar	-7 159	-7 159			
Utgående avskrivningar	-7 159	-7 159			
Bokfört värde	0	0			
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 10 Övriga fordringar					
Skattekonto	9 287	9 083			
	9 287	9 083			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 793	26 471			
	42 793	26 471			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-01-15	3 mån	3,25%	700 000
					700 000

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	14064	4,30%	2025-03-10	714 135	714 135
Stadshypotek AB	303051	4,85%	2025-12-01	626 844	626 844
				1 340 979	1 340 979
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 210 099
Kortfristig del av långfristig skuld				1 340 979	740 311
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				6 283 000	6 283 000
Varav obelånade				0	0
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				0	15 724
Arbetsgivaravgifter				0	8 962
Övriga kortfristiga skulder				5 453	0
				5 453	24 686
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				4 240	5 199
Övriga upplupna kostnader				115 485	9 900
Förutbetalda hyror och avgifter				73 516	73 438
				193 241	88 537

Noter**2024-12-31****2023-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Eksjö

.....
Anneli Johansson.....
Gunnel Johanson.....
Göran Tidell.....
Håkan Bergström.....
Inger Ramberg.....
Lars Sjölin**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....
Johanna Sönnérling
Av föreningen vald revisor.....
Carina Westlund Myrén
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eriksdal i Eksjö, org.nr. 716403-1911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eriksdal i Eksjö för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisornernas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Brf Eriksdal i Eksjö för räkenskapsåret 2024 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.

Eksjö

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Sönnnerling
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Eriksdal i Eksjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN BERGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 19:02:15



LARS SJÖLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 22:32:50



ANNELI JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 12:58:51



GÖRAN TIDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 18:51:20



INGER RAMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:52:10



GUNNEL JOHANSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 19:16:42



JOHANNA SÖNNERLING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 20:19:58



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 07:39:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Eriksdal i Eksjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA SÖNNERLING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 20:21:16



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 07:40:06



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 stadgarna 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

Stadgarna 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.