



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Grevhagen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Grevhagen i Eksjö

Org. nr. 727000-0651

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 1971 på fastigheten Morkullan 11 i Eksjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 7 st bostadshus med adresserna: Munkastigen 23 A-E, 25 A-E, 27 A-E, 29 A-F och Klosterstigen 20 A-D, 22 A-D och 24 A-D.

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	6	st	2	rok	420	m ²
		21	st	3	rok	1 659	m ²
		6	st	4	rok	540	m ²
		33	st			2 619	m ²
Garage	Hyresrätt	24	st				
		24	st				
Totalt		57	st			2 619	m ²



HSB – där möjligheterna bor

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

- Målning av fasad och takutsprång på 5 hus.
- Installerat 3 st dubbla ladd stolpar.
- Ombyggnad av molok.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målat 15 st förråd och 5 st dörrar bytta.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-07-15.
Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

- Målning av 14 st förråd, målning även på det stora förrådet.
- Borttagning av mossor på 5 st tak.

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har haft 2 st städdagar med grillning under 2024.
Styrelsen har även medverkat i kurser som HSB har anordnat.

Ekonomi

Avgifterna höjdes från 2024-01-01 med 8 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 10 % 2025-01-01.
Det tillkommer en avgift för de som använder föreningens elbilsaddare.
Avslutat avsättning till inre fonden 2024-01-01.

Upplysning vid förlust

På grund av stort underhållsarbete vilket täcks av underhållsfonden. Vi har ett sparande på 245kr/kvm och likvida medel uppgår till 282 116 kr. Även höjt avgifterna med 10 % från 2025-01-01.

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 2024-05-13. På stämman deltog 23 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 48 medlemmar (föregående års antal 47) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Lars-Göran Göransson	ordförande
Anette Kristensson	sekreterare
Mats Ottosson	ledamot
Evan Brunehult	ledamot
Jonas Karlsson	ledamot
Göte Johansson	ledamot
Gynnel Rydell	ledamot
Bo Palmgren	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars-Göran Göransson, Anette Kristensson, Gunnel Rydell och Göte Johansson.

Styrelsen har under året hållit 9 st sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars-Göran Göransson, Evan Brunehult och Göte Johansson, två i förening.

Vicevärd har varit Evan Brunehult.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Lars-Göran Göransson med Evan Brunehult som suppleant.

Valberedning har varit Eva Plyhm, sammankallande och Karin Bok. ⁵⁾

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 830	1 662	1 536	1 508	1 462
Res. efter finansiella poster, tkr	-32	234	-61	122	19
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	668	620			
Skuldsättning kr per kvm	97	127			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	97	127			
Sparande per kvm	245	180			
Räntekänslighet, %	0,1	0,2			
Energikostnad per kvm	142	134			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	96	98			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där ex el för laddstolpar har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	392 900	0	514 356	814 541	233 689
Resultatdisp enl stämmobeslut -23			0	233 689	-233 689
			514 356	1 048 230	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			410 000	-410 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-602 752	602 752	
Årets resultat					-32 367
Belopp vid årets slut	392 900	0	321 604	1 240 982	-32 367

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 240 982
Årets resultat	-32 367
Till stämmans förfogande	1 208 615

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 208 615
	1 208 615

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 321 604 kr.

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

Resultaträkning		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 829 884	1 662 034
Summa rörelsens intäkter		1 829 884	1 662 034
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 024 958	-1 021 357
Periodiskt underhåll	Not 3	-602 752	-166 821
Övriga externa kostnader	Not 4	-27 500	-26 300
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-128 744	-130 449
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-70 216	-70 216
Summa rörelsens kostnader		-1 854 169	-1 415 142
Rörelseresultat		-24 285	246 891
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 025	5 459
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 106	-18 662
Summa finansiella poster		-8 081	-13 203
Resultat efter finansiella poster		-32 366	233 689
Årets resultat		-32 366	233 689



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Grevhagen i Eksjö, 727000-0651

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

Byggnader	Not 13	Not 7	1 743 969	1 789 585
Mark			354 000	354 000
Markanläggningar		Not 8	172 231	196 831
Inventarier, verktyg och installationer		Not 9	0	0
			<u>2 270 200</u>	<u>2 340 416</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 10	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar			<u>2 270 700</u>	<u>2 340 916</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta			267 665	493 777
Övriga fordringar		Not 11	27 739	46 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	99 551	74 232
			<u>394 954</u>	<u>614 511</u>

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Bankkonton			14 451	22 343
			<u>14 451</u>	<u>22 343</u>

Summa omsättningstillgångar			<u>409 405</u>	<u>636 854</u>
-----------------------------	--	--	----------------	----------------

Summa tillgångar**2 680 105 2 977 770**

Balansräkning

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

392 900

392 900

Fond för yttre underhåll

321 604

514 356

714 504

907 256

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 240 982

814 541

Årets resultat

-32 366

233 689

1 208 616

1 048 230

Summa eget kapital

1 923 120

1 955 486

Skulder

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

252 860

332 860

Leverantörsskulder

6 972

123 559

Skatteskulder

0

46 229

Fond för inre underhåll

262 644

347 158

Övriga skulder

Not 14

5 985

1 895

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

228 524

170 583

756 985

1 022 284

Summa skulder

756 985

1 022 284

Summa eget kapital och skulder

2 680 105

2 977 770

17)

Kassaflödesanalys	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-32 367	233 689
Avskrivningar	70 216	70 216
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	37 849	303 905
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 556	58 037
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-185 299	-26 431
Kassaflöde från löpande verksamhet	-154 005	335 511
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-80 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 000	-80 000
Årets kassaflöde	-234 005	255 511
Likvida medel vid årets början *)	516 120	260 609
Likvida medel vid årets slut *)	282 116	516 120

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

Noter

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

**2023-01-01
2023-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 anskaffningsvärdet 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	0,79%
Markanläggning	0,10%

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, länsskulder 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 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 525 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 2 545 620 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	1 749 300	1 619 736
	Hyror	72 750	73 200
	Elintäkter	0	4 200
	Övriga intäkter	7 834	20 217
	Bruttoomsättning	1 829 884	1 717 353
	Avsatt till inre fond	0	-55 319
		1 829 884	1 662 034
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	192 001	183 251
	Reparationer	30 022	91 844
	El	207 223	201 136
	Uppvärmning	41 631	34 351
	Vatten	122 504	116 182
	Sophämtning	72 460	70 328
	Kabel-TV, internet	23 879	22 364
	Övriga avgifter	72 401	61 235
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	141 173	129 435
	Förvaltningsarvoden	81 299	79 558
	Övriga driftskostnader	40 365	31 673
		1 024 958	1 021 357
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	602 752	166 821
		602 752	166 821
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	12 100	10 900
	Medlemsavgifter	15 400	15 400
		27 500	26 300
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.			
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	55 700	57 650
	Vicevärdsarvode	53 000	52 167
	Revisorsarvode	1 500	1 500
	Löner och andra ersättningar	3 700	3 800
	Sociala kostnader	14 844	15 332
		128 744	130 449
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	45 616	45 616
	Markanläggningar	24 600	24 600
		70 216	70 216

Noter

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

 Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
 Värdeår enligt taxeringsbeslut

 2090
 1971

 Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
 Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

 5 859 007
 5 859 007

 5 859 007
 5 859 007

 Ingående ackumulerade avskrivningar
 Årets avskrivningar
 Utgående avskrivningar

 -4 069 422
 -45 616
 -4 115 038

 -4 023 806
 -45 616
 -4 069 422

Utgående bokfört värde
1 743 969
1 789 585

Taxeringsvärde för Morkullen 11

Byggnad - bostäder

 10 460 000
 10 460 000

 12 025 000
 12 025 000

Mark - bostäder

 6 798 000
 6 798 000

 6 798 000
 6 798 000

Taxeringsvärde totalt

17 258 000

18 823 000

Not 8 Markanläggningar

 Ingående anskaffningsvärde
 Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

 221 431
 221 431

 221 431
 221 431

 Ingående ackumulerade avskrivningar
 Årets avskrivningar
 Utgående avskrivningar

 -24 600
 -24 600
 -49 200

 -24 600
 0
 -24 600

Bokfört värde
172 231
196 831
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

 Ingående anskaffningsvärde
 Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

 27 259
 27 259

 27 259
 27 259

 Ingående avskrivningar
 Utgående avskrivningar

 -27 259
 -27 259

 -27 259
 -27 259

Bokfört värde
0
0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.

500
500
Not 11 Övriga fordringar

 Skattefordran
 Skattekonto

 1 167
 26 572
27 739

 20 945
 25 557
46 502
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

 99 551
99 551

 74 232
74 232



Noter		2024-12-31	2023-12-31
Not 13 Skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Lånenummer		Nästa års
Swedbank Hypotek	2754329866	Ränta	amort./konv.
		Konv.datum	
		Total låneskuld	
		252 860	252 860
		252 860	252 860
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			-147 140
Kortfristig del av långfristig skuld		252 860	332 860
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Uttagna pantbrev i fastighet		4 766 200	4 766 200
Varav obelånade		1 076 200	1 076 200
Not 14 Övriga kortfristiga skulder			
Källskatt		1 414	1 414
Arbetsgivaravgifter		481	481
Övriga kortfristiga skulder		4 090	0
		5 985	1 895
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupna räntekostnader		83	39
Övriga upplupna kostnader		65 867	29 329
Förutbetalda hyror och avgifter		162 574	141 215
		228 524	170 583



Noter

2024-12-31

2023-12-31

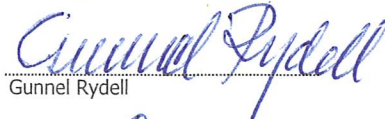
Eksjö 2025-03-05


Anette Kristensson


Bo Palmgren


Mats Ottosson


Evan Brunehult


Gunnel Rydell


Göte Johansson


Jonas Karlsson


Lars-Göran Göransson

Vår revisionsberättelse har 2025-03-05 avgivits beträffande denna årsredovisning


Denise Kylvik

Av föreningen vald revisor


Malin Johannesson 2025-03-17
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Grevhagen i Eksjö, org.nr. 727000-0651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Grevhagen 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. 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 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 Bostadsrättsförening Grevhagen 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 stadgar.

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.

Göteborg

5/3-2025



Malin Johansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

2025-03-17



Denise Kylvik
Av föreningen vald revisor