



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Gröndal i Värnamo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Gröndal i Värnamo

Org nr 716403-1465

Styrelsen får härmed avge 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 Värnamo.

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Takbyte på Åkermyntavägen samt byte tak på garageparkering övre Åkermyntavägen
- Byte av element har skett vid behov

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2024-08-19.

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

- Fönsterbyte Västrabo
- Fortsatt byte av tak på garage
- Byte ytterdörrar
- Besiktning av rörstammar
- Byte Tak på Bolavägen, pepparmyntavägen samt Västrabo

Miljöarbete

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

Övriga lokaler

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

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 3 % från och med 2025-01-01.

Aktiviteter

Föreningen har inte haft några aktiviteter under 2024.

Bostadsrättslokal

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

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 40 (45) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 211 (215) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

På föreningsstämman togs ett andra beslut om HSB normalstadgar 2023. Stadgarna registrerades på bolagsverket 2024-09-07

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

Under året har 14 (7) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Magnus Backstig	ordförande
Alex Berthagen	vice ordförande
Eva Ehnvall	sekreterare
Ena Dedic	ledamot
Sakib Ganibegovic	ledamot
Dijana Imsirovic	ledamot
Weine Erlingby	ledamot
Anders Friberg	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma Ena Dedic, Alex Berthagen, Weine Erlingby, Eva Ehnvall och Magnus Backstig.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Magnus Backstig, Eva Ehnvall, Alex Berthagen och Sakib Ganibegovic, två i förening.

Vicevärd har varit styrelsen.

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

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

Valberedning har varit Bo Stenfors, sammankallande, Jörgen Ståhl och Faredin Kurda.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	16 045	15 498	15 033	14 798	14 461
Res. efter finansiella poster, tkr	2 162	2 711	4 897	3 966	4 583
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt *)	817	800	686	672	659
Skuldsättning kr/m ²	2 141	1 945			
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	2 149	1 952			
Sparande per m ²	305	316			
Räntekänslighet, %	2,6	2,4			
Energikostnad per m ²	200	184			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	99	98			

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 466 400	0	9 040 383	21 999 496	2 711 427
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				<u>2 711 427</u>	-2 711 427
				24 710 923	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			798 000	-798 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-818 524	818 524	
Årets resultat					<u>2 162 433</u>
Belopp vid årets slut	3 466 400	0	9 019 859	24 731 447	2 162 433

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	24 731 447
Årets resultat	<u>2 162 433</u>
	26 893 880

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>26 893 880</u>
	26 893 880

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 9 019 859 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	16 044 934	15 497 854
Summa rörelsens intäkter		16 044 934	15 497 854
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-7 188 892	-7 068 391
Periodiskt underhåll		-818 524	-731 254
Övriga externa kostnader	Not 3	-80 400	-79 150
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 666 655	-1 421 200
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-2 987 446	-2 665 611
Summa rörelsens kostnader		-12 741 917	-11 965 606
Rörelseresultat		3 303 017	3 532 248
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 337	105 736
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 189 921	-926 557
Summa finansiella poster		-1 140 584	-820 821
Årets resultat		2 162 433	2 711 427

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 14	Not 6	70 814 189	60 150 317
Mark			3 214 982	3 214 982
Markanläggningar		Not 7	97 354	111 262
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	1 004 043	481 849
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 9	694 230	12 280 853
			<u>75 824 798</u>	<u>76 239 263</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 10	546 500	546 500
			<u>546 500</u>	<u>546 500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>76 371 298</u>	<u>76 785 763</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			5 601	1 313
Avräkningskonto HSB Göta			10 142 924	5 470 005
Övriga fordringar		Not 11	467 285	11 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	690 243	527 960
			<u>11 306 053</u>	<u>6 010 724</u>
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton		Not 13	346 852	790 345
			<u>346 852</u>	<u>790 345</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>11 652 904</u>	<u>6 801 068</u>
Summa tillgångar			<u>88 024 202</u>	<u>83 586 831</u>

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 466 400	3 466 400
Fond för yttre underhåll	9 019 859	9 040 383
	<u>12 486 259</u>	<u>12 506 783</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	24 731 447	21 999 496
Årets resultat	2 162 433	2 711 427
	<u>26 893 880</u>	<u>24 710 923</u>
Summa eget kapital	<u>39 380 139</u>	<u>37 217 706</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 7 034 620	11 057 761
	<u>7 034 620</u>	<u>11 057 761</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 34 846 162	26 990 021
Leverantörsskulder	1 254 547	3 219 609
Skatteskulder	59 398	159 681
Fond för inre underhåll	2 938 354	2 629 643
Övriga skulder	Not 15 530 607	470 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 980 375	1 841 578
	<u>41 609 443</u>	<u>35 311 364</u>
Summa skulder	<u>48 644 063</u>	<u>46 369 125</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>88 024 202</u>	<u>83 586 831</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 162 433	2 711 427
Avskrivningar	2 987 446	2 665 611
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	5 149 879	5 377 038
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-622 410	-14 201
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 558 062	2 853 427
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 969 407	8 216 264
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 949 912	-6 627 918
Investeringar i maskiner/inventarier	-623 069	-332 888
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 572 981	-6 960 806
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	3 833 000	-5 091 099
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 833 000	-5 091 099
Årets kassaflöde	4 229 426	-3 835 641
Likvida medel vid årets början *)	6 260 349	10 095 990
Likvida medel vid årets slut *)	10 489 775	6 260 349

*) 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	2,7
Markanläggning	10,0
Inventarier	11,1

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. Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift är beräknat på 0,75% av underlaget för fastighetsavgift småhus som är 86 274 000 kr. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 79 652 432 kr (79 652 432 kr).		
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	11 638 740	11 299 644
Årsavgifter, lokaler	4 290 072	4 290 072
Hyror	57 324	58 824
Elintäkter	888	888
Övriga intäkter	545 732	336 248
Bruttoomsättning	<u>16 532 756</u>	<u>15 985 676</u>
Hysesbortfall	-37 824	-37 824
Avsatt till inre fond	-449 997	-449 997
	16 044 934	15 497 854
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	206 483	472 736
Reparationer	231 985	428 006
El	231 379	235 204
Uppvärmning	2 851 550	2 641 920
Vatten	820 938	720 683
Sophämtning	394 756	366 673
Kabel-TV, internet	497 882	497 266
Fastighetsförsäkring	359 325	307 110
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	847 955	794 207
Förvaltningsarvoden	417 734	343 780
Övriga driftskostnader	328 904	260 806
	<u>7 188 892</u>	<u>7 068 391</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	20 000	18 750
Medlemsavgifter	60 400	60 400
	<u>80 400</u>	<u>79 150</u>

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
Män	<u>2</u>	<u>2</u>
Förtroendevalda*		
*Förutom arvoden nedan har styrelsen köpt in kontorstjänster för 144 000 kr exkl. mervärdesskatt av CRV Redovisning AB, som är att betrakta som ett närstående företag och dessa kostnader inkluderas i posten "Driftkostnader".		
Styrelsearvode	125 728	99 600
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	15 400	11 000
Sociala kostnader	<u>31 605</u>	<u>31 377</u>
	177 733	146 977
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	780 706	777 469
Sociala kostnader	372 205	207 850
Uttagsskatt	265 447	203 538
Pensionskostnader och förpliktelser	38 268	39 822
Ovriga personalkostnader	<u>32 297</u>	<u>45 545</u>
	1 488 922	1 274 223
Totalt	<u>1 666 655</u>	<u>1 421 200</u>
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	2 872 663	2 525 359
Inventarier	144 763	126 344
Inventarier, justering av för hög avskrivning 2023	-43 888	0
Markanläggningar	<u>13 908</u>	<u>13 908</u>
	<u>2 987 446</u>	<u>2 665 611</u>

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2060	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1981	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	107 373 624	106 899 249
Årets investeringar	13 536 535	474 375
Årets försäljning/ utrangering	-406 952	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 503 207	107 373 624
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 223 307	-44 697 948
Årets avskrivningar	-2 872 663	-2 525 359
Årets försäljning/utrangering	406 952	0
Utgående avskrivningar	-49 689 018	-47 223 307
Utgående bokfört värde	70 814 189	60 150 317
Taxeringsvärde för Pepparmyntan 1, Resedan 1 och Åkermyntan 1		
Byggnad - småhus	53 278 000	53 335 000
Byggnad - flerfamiljshus	64 000 000	64 000 000
Byggnad - lokaler	231 000	231 000
	117 509 000	117 566 000
Mark - småhus	36 778 000	30 601 000
Mark - flerfamiljshus	17 600 000	17 600 000
Mark - lokaler	2 255 000	2 255 000
	56 633 000	50 456 000
Taxeringsvärde totalt	174 142 000	168 022 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	139 078	139 078
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 078	139 078
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 816	-13 908
Årets avskrivningar	-13 908	-13 908
Utgående avskrivningar	-41 724	-27 816
Bokfört värde	97 354	111 262
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	2 311 968	2 022 968
Årets investeringar	666 957	332 888
Årets utrangeringar	0	-43 888
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 978 925	2 311 968
Ingående avskrivningar	-1 830 119	-1 747 663
Årets avskrivningar	-100 875	-126 344
Justering avskrivning	-43 888	0
Årets utrangeringar	0	43 888
Utgående avskrivningar	-1 974 882	-1 830 119
Bokfört värde	1 004 043	481 849

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde	12 280 853	6 127 310			
Årets investering	1 949 912	6 153 543			
Omfört till byggnad	-13 536 535	-474 375			
Utgående anskaffningsvärde	694 230	12 280 853			
Pågående nyanläggning avser byte av fönster samt garagetak.					
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
140 andelar i Vallerstad Vind ek. för.	546 000	546 000			
	546 500	546 500			
Not 11 Övriga fordringar					
Skattekonto	467 285	11 446			
	467 285	11 446			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	690 243	527 960			
	690 243	527 960			
Not 13 Bankkonton					
Handelsbanken	57 642	550 264			
Swedbank	289 210	240 081			
	346 852	790 345			
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
		Nästa års			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	amort./konv.
SBAB	30797671	1,07%	2027-02-15	7 596 620	562 000
SBAB	31129524	3,77%	2025-07-17	6 248 500	6 248 500
SBAB	32418651	1,03%	2025-09-25	3 461 141	3 461 141
Stadshypotek AB	170304	3,90%	2025-03-03	11 794 521	11 794 521
Stadshypotek AB	228557	4,05%	2025-01-02	6 780 000	6 780 000
Swedbank Hypotek / 2956243303		3,29%	2025-02-28	6 000 000	6 000 000
				41 880 782	34 846 162
				41 880 782	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 034 620
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					30 295 782
Kortfristig del av långfristig skuld				34 846 162	26 990 021
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 2 317 000					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				82 994 000	82 994 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				14 197	12 950
Arbetsgivaravgifter				21 017	12 814
Mervärdesskatt				495 143	444 818
Övriga kortfristiga skulder				250	250
				530 607	470 832

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	119 167	134 610
Övriga upplupna kostnader	529 413	382 419
Förutbetalda hyror och avgifter	1 331 795	1 324 549
	1 980 375	1 841 578

Värnamo

Magnus Backstig	Anders Friberg	Dijana Imsirovic
Ena Krunesic	Eva Ehnvall	Alex Berthagen
Sakib Ganibegovic	Weine Erlingby	

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

Sanela Velic Av föreningen vald revisor	Magnus Emilsson BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
--	---

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gröndal i Värnamo för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gröndal i Värnamo för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Värnamo

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sanela Velic
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MAGNUS BACKSTIG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:13:28



WEINE ERLINGBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 16:06:29



SAKIB GANIBEGOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 19:46:04



EVA EHNVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 15:02:39



ALEX BERTHAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:02:52



ENA KRUNESIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 19:56:30



DIJANA IMSIROVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 20:57:01



ANDERS FRIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 08:52:38



SANELA VELIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:25:03



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:45:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

SANELA VELIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:26:26



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:45:09



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.