



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Skölden i Värnamo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Skölden i Värnamo

Org. nr. 728000–1012

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 byggdes år 1961 på fastigheten Vikingen 1 i Värnamo som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 4 bostadshus med 8 uppgångar med adresserna: Lagastigen 30, 32, 34 och Vattengatan 6, 8, 10, 12, 14.

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	18	st	1	rok	652,5	m ²
		30	st	2	rok	1 692	m ²
		44	st	3	rok	3 298	m ²
		92	st			5 642,5	m ²
Lokaler Garage	Hyresrätt	3	st			143,5	m ²
	Hyresrätt	36	st				
		39	st			143,5	m ²
Totalt		131	st			5 786	m ²

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

- Takbyte (2023)
- Byte av källarfönster (2023)
- Byte av kulventiler (2022)
- OVK-besiktning (2022)
- Påbörjat åtgärder för vattenläckage på balkonger (2022)
- Skymningsrelä (2021)
- Ny belysning i lokaler (2020)
- Energideklaration (2019)
- Ytterbelysning (2019)
- Installation av 3 torkskåp samt en mangel (2018)
- Installation av TV & bredband (2017)
- Renovering av hissar (2017)
- Ommålning av Vattengatan (2016)
- Relining av stående stammar (2016)
- Nya lägenhetsdörrar (2013)
- Ombyggnad och inglasning av balkonger (2013-14)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Nya tvättmaskiner
- Sedumtak

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Styrelsen följer även kontinuerligt upp föreningens egendom. Nästa och kommande år planerar föreningen inga stora underhållsåtgärder.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 3,75%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade. Utöver detta tillkommer avgift för IMD för el (preliminär förbrukning) samt avgift för kabel-TV.

Aktiviteter

Under årets gång anordnade föreningen både en sommarfika och en julfika.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar.
- TV & bredband, Värnamo Energi

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 31 (*föregående års antal* 42) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 114 (113) röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 7 (6) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Alexander Gustafsson	ordförande
Linda Johansson	sekreterare
Siv Helgesson	ledamot
Joakim Felixson	ledamot
Hans Tybrandt	ledamot
Johan Arvidsson	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Alexander Gustafsson, ledamöterna Hans Tybrandt, Johan Arvidsson och Siv Helgesson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Alexander Gustafsson, Joakim Felixson, Linda Johansson och Siv Helgesson, två i förening.

Vicevärd har varit Roberto Vescovi och Peter Ahlburg (anställd i BRF).

Revisor har varit Gudrun Svensson och revisorssuppleant har varit Monica Jönsson, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Värnamo har varit Alexander Gustafsson, ordinarie, och Johan Arvidsson, suppleant.

Valberedning har varit Camilla Geneback, sammankallande samt Carina Arvidsson och Helena Åhsberg, övrig.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 831	4 861	4 356	4 313	4 293
Res. efter finansiella poster, tkr	942	1 144	452	853	729
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	825	788	692	681	681
Skuldsättning kr/kvm	2 294	2 320			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 353	2 379			
Sparande per kvm	280	317			
Räntekänslighet, %	2,9	3,0			
Energikostnad per kvm	226	203			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	96	91			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där avgiften för IMD för el (preliminär förbrukning) samt avgiften för kabel-TV har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	336 760	0	3 190 221	2 299 076	1 143 600
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				1 143 600	-1 143 600
				3 442 676	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			634 000	-634 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-97 157	97 157	
Årets resultat					942 043
Belopp vid årets slut	336 760	0	3 727 064	2 905 833	942 043

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 905 833
Årets resultat	942 043
Till stämmans förfogande	3 847 876

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 847 876
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 727 064 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 831 437	4 860 939
Summa rörelsens intäkter		4 831 437	4 860 939
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 272 253	-2 131 850
Periodiskt underhåll	Not 3	-97 157	-130 387
Övriga externa kostnader	Not 4	-46 350	-44 350
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-762 444	-722 129
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-582 191	-560 592
Summa rörelsens kostnader		-3 760 395	-3 589 308
Rörelseresultat		1 071 042	1 271 631
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		220 026	96 411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-349 025	-224 442
Summa finansiella poster		-128 999	-128 031
Årets resultat		942 043	1 143 600

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 15	Not 7	13 784 529	14 332 705
Mark			382 640	382 640
Markanläggningar		Not 8	4	4
Inventarier, verktyg och installationer		Not 9	306 135	0
			<u>14 473 308</u>	<u>14 715 349</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 10	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>14 473 808</u>	<u>14 715 849</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	225
Avräkningskonto HSB Göta			1 684 904	4 896 729
Övriga fordringar		Not 11	185 554	65 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	259 738	116 774
			<u>2 130 196</u>	<u>5 079 102</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 13	6 200 000	2 200 000
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton		Not 14	198 051	194 183
			<u>198 051</u>	<u>194 183</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>8 528 247</u>	<u>7 473 285</u>
Summa tillgångar			<u>23 002 056</u>	<u>22 189 134</u>

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		336 760	336 760
Fond för yttre underhåll		3 727 064	3 190 221
		<u>4 063 824</u>	<u>3 526 981</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 905 832	2 299 076
Årets resultat		942 043	1 143 600
		<u>3 847 875</u>	<u>3 442 675</u>
Summa eget kapital		<u>7 911 699</u>	<u>6 969 656</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 675 000	11 562 500
		<u>7 675 000</u>	<u>11 562 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 600 000	1 862 500
Leverantörsskulder		273 351	266 080
Skatteskulder		15 826	8 077
Fond för inre underhåll		774 391	764 030
Övriga skulder	Not 16	142 937	137 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	608 852	619 102
		<u>7 415 357</u>	<u>3 656 978</u>
Summa skulder		<u>15 090 357</u>	<u>15 219 478</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>23 002 056</u>	<u>22 189 134</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	942 043	1 143 600
Avskrivningar	582 190	560 592
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 524 233	1 704 192
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-262 919	-36 799
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	20 879	145 531
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 282 193	1 812 924
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 271 750
Investeringar i maskiner/inventarier	-340 150	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-340 150	-1 271 750
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 000	-150 000
Årets kassaflöde	792 043	391 174
Likvida medel vid årets början *)	7 290 912	6 899 738
Likvida medel vid årets slut *)	8 082 955	7 290 912

*) 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	2,2
Inventarier	10,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

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.

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.

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1

Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder

4 255 992

4 102 344

Hyror

262 357

243 816

Elintäkter

287 505

343 131

Kabel-TV

110 400

110 400

Övriga intäkter

41 313

187 210

Bruttoomsättning

4 957 567

4 986 900

Avgiftsbortfall

3 710

0

Hysesbortfall

-35 987

-32 108

Avsatt till inre fond

-93 854

-93 854

4 831 437

4 860 939

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård

37 260

75 757

Reparationer

247 938

252 662

El

269 324

281 172

Uppvärmning

699 744

601 781

Vatten

339 167

290 211

Sophämtning

65 792

62 377

Kabel-TV, internet

109 020

109 020

Övriga avgifter

100 436

85 082

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

152 660

152 649

Förvaltningsarvoden

178 491

173 510

Övriga driftskostnader

72 420

47 630

2 272 253

2 131 850

Not 3

Periodiskt underhåll

Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll

97 157

130 387

97 157

130 387

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	13 250	11 250
Medlemsavgifter	33 100	33 100
	46 350	44 350
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
Män	1	1
	1	1
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	56 081	53 800
Vicevärdsarvode	18 000	18 000
Revisorsarvode	5 000	5 000
Sociala kostnader	18 519	17 870
	97 600	94 670
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	384 740	362 174
Sociala kostnader	141 016	135 371
Uttagsskatt	129 738	118 450
Övriga personalkostnader	9 350	11 463
	664 844	627 459
Totalt	762 444	722 129
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	548 176	548 176
Inventarier	34 015	0
Markanläggningar	0	12 416
	582 191	560 592

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2060	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1960	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	25 318 664	24 253 358
Årets investeringar	0	1 271 750
Årets försäljning/ utrangering	0	-206 444
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 318 664	25 318 664
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 985 958	-10 644 226
Årets avskrivningar	-548 176	-548 176
Årets försäljning/utrangering	0	206 444
Utgående avskrivningar	-11 534 134	-10 985 958
Utgående bokfört värde	13 784 529	14 332 705
Taxeringsvärde för Vikingen 1		
Byggnad - bostäder	41 000 000	41 000 000
Byggnad - lokaler	270 000	270 000
	41 270 000	41 270 000
Mark - bostäder	13 200 000	13 200 000
	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärde totalt	54 470 000	54 470 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	124 164	124 164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 164	124 164
Ingående ackumulerade avskrivningar	-124 160	-111 744
Årets avskrivningar	0	-12 416
Utgående avskrivningar	-124 160	-124 160
Bokfört värde	4	4
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	375 238	375 238
Årets investeringar	340 150	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	715 388	375 238
Ingående avskrivningar	-375 238	-375 238
Årets avskrivningar	-34 015	0
Utgående avskrivningar	-409 253	-375 238
Bokfört värde	306 135	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 11 Övriga fordringar		
Skattekonto	152 885	63 216
Övriga fordringar	32 669	2 158
	185 554	65 374

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	259 738	116 774			
	259 738	116 774			
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-02-04	2025-02-04	12 mån	4,20%	500 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-07-04	2025-01-04	6 mån	4,02%	500 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-07-04	2025-01-04	6 mån	4,02%	900 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-07-04	2025-01-04	6 mån	4,02%	500 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-06-04	6 mån	3,00%	2 500 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-02-04	2025-02-04	12 mån	4,20%	300 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-07-04	2025-01-04	6 mån	4,02%	500 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-02-04	2025-02-04	12 mån	4,20%	500 000
					6 200 000
Not 14 Bankkonton					
Handelsbanken				194 578	190 710
Swedbank				3 473	3 473
				198 051	194 183
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	282829	1,71%	2027-06-01	3 725 000	50 000
Stadshypotek AB	292877	0,85%	2025-09-30	3 837 500	3 837 500
Stadshypotek AB	301944	4,75%	2026-09-30	4 000 000	0
Stadshypotek AB	304527	4,43%	2025-03-30	1 712 500	1 712 500
				13 275 000	5 600 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 675 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 525 000
Kortfristig del av långfristig skuld				5 600 000	1 862 500
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 150 000 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				14 500 000	14 500 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				7 389	7 106
Arbetsgivaravgifter				10 001	9 287
Mervärdesskatt				125 240	116 928
Övriga kortfristiga skulder				307	3 868
				142 937	137 189

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	5 308	5 379
Övriga upplupna kostnader	209 146	204 804
Förutbetalda hyror och avgifter	394 398	408 919
	608 852	619 102

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Värnamo

Alexander Gustafsson	Hans Tybrandt	Joakim Felixson
Johan Arvidsson	Linda Johansson	Siv Helgesson

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

Gudrun Svensson	Malin Johannesson
Av föreningen vald revisor	BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Skölden i Värnamo, org.nr. 728000-1012

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skölden 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 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 Skölden 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 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.

Värnamo

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gudrun Svensson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ALEXANDER GUSTAFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:33:40



JOAKIM FELIXSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 21:24:47



JOHAN ARVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:38:00



LINDA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:39:31



HANS TYBRANDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 18:24:31



SIV HELGESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:50:53



GUDRUN SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 22:48:53



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 11:16:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

GUDRUN SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 22:52:29



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 11:16:30



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.