



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Hultet i Nässjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING
HSB Bostadsrättsförening Hultet i Nässjö
Org. nr. 727000-2434

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 Nässjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1971 på fastigheten Prästkragen 1 och Prästkragen 2 i Nässjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 6 st bostadshus med 14 uppgångar med adresserna: Björnbärsvägen 30-56.

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	24	st	1	rok	1 044	m ²
		30	st	2	Rok	1 917	m ²
		48	st	3	Rok	3 840	m ²
		6	st	4	Rok	609	m ²
		108	st			7 410	m ²
Garage	Hyresrätt	38	st				
		38	st				
Totalt		146	st			7 410	m ²

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

- Takbyte omläggning.
- OVK och energideklarationen.
- Laddstolpar för elbilar.
- Relining av avloppsstammar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Föreningen har genomfört konvertering till vattenburen fjärrvärme samt i samband med konverteringen även installerat nya vattenrör för varm- och kallvatten.
- Nya aggregat har också installerats för ventilationen.
- Armaturen vid entrédörrarna har bytts ut till ny belysning med LED-lampor.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen löpande.

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:

- Nytt bokningssystem för tvättstugorna.
- Robot gräsklippare till föreningens grönområden.
- Inköp av marken mot Slånbärsvägen (parkeringen) av Nässjö Kommun.

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har inte haft några aktiviteter under 2024.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2023-01-01 med 8,5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade. Nytt för föreningens medlemmar är att från och med oktober månad 2024 betalar medlemmen själv för sin hushållsel och varm-och kallvattnet. I samband med individuell mätning har också nya mätare installerats för el och vatten i varje lägenhet.

Medlemsinformation

Föreningen har skickat in ansökan om bidrag till Naturvårdsverket. Som beräknas utbetalas under kvartal 1 år 2025.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2024-06-11. På stämman deltog 30 medlemmar. På stämman antog man enhälligt 1:a beslutet att anta de nya normalstadgarna.

Föreningen hade vid årets slut 127 medlemmar (föregående års antal 129) varav HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Christer Pantzar	ordförande
Birgitta Westling	ledamot, sekreterare
Jonas Cederlöf	ledamot
Nicklas Rothén	ledamot
Peter Mathiesen	ledamot
Annika Castensson	ledamot
Denis Aliskovic	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christer Pantzar, Birgitta Westling och Annika Castensson.

Styrelsen har under året hållit 12 st sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Pantzar, Birgitta Westling, Jonas Cederlöf och Nicklas Rothén två i förening.

Vicevärdar har varit Lars Rignell och Bo Gunnar Josefsson som tekniska vicevärdar och Marie Samuelsson som administrativ vicevärd.

Revisor har varit Anders Warell, samt Kjell Karlsson som ersättare valda av föreningen samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämman utser styrelsen.

Valberedning har varit Berit Karlsson, sammankallande och Marie Samuelsson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	5 355	5 937	4 935	4 937	4 916
Res. efter finansiella poster, tkr	124	1 347	922	635	-3 711
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	699	697			
Skuldsättning kr per kvm	2 722	1 417			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 722	1 417			
Sparande per kvm	80	240			
Räntekänslighet, %	3,9	2			
Energikostnad per kvm	329	364			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkterna	96	87			

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	545 500	0	2 824 045	5 233 155	1 346 940
Resultatdisp enl stämmobeslut -23			0	1 346 940	-1 346 940
			2 824 045	6 580 095	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			307 000	-307 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-105 672	105 672	
Årets resultat					123 984
Belopp vid årets slut	545 500	0	3 025 373	6 378 767	123 984

Föreningen äger 4 lägenheter, lghnr 5,38,41 och 59.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	6 378 767
Årets resultat	<u>123 984</u>
Till stämmans förfogande	6 502 751

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>6 502 751</u>
	6 502 751

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 025 373 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	5 355 193	5 936 774
Summa rörelsens intäkter		5 355 193	5 936 774
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 650 780	-3 650 392
Periodiskt underhåll	Not 3	-105 672	-69 733
Övriga externa kostnader	Not 4	-51 000	-54 400
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-343 124	-375 401
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-360 357	-360 357
Summa rörelsens kostnader		-4 510 934	-4 510 283
Rörelseresultat		844 260	1 426 491
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 520	81 510
Räntekostnader och liknande resultatposter		-787 795	-161 061
Summa finansiella poster		-720 275	-79 551
Resultat efter finansiella poster		123 984	1 346 940
Årets resultat		123 984	1 346 940

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 14 Not 7	8 731 978	9 078 535
Mark		340 800	340 800
Markanläggningar	Not 8	110 625	124 525
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	23 647 820	6 479 861
		<u>32 831 223</u>	<u>16 023 720</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 831 723</u>	<u>16 024 220</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 952	4 898
Avräkningskonto HSB Göta		1 210 800	7 881 694
Övriga fordringar	Not 12	2 016 578	37 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	239 509	112 179
		<u>3 471 839</u>	<u>8 035 866</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		4 370	3 336
		<u>4 370</u>	<u>3 336</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 476 209</u>	<u>8 039 202</u>
Summa tillgångar		36 307 932	24 063 422

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		545 500	545 500
Fond för yttre underhåll		3 025 373	2 824 045
		<u>3 570 873</u>	<u>3 369 545</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 378 767	5 233 155
Årets resultat		123 984	1 346 940
		<u>6 502 751</u>	<u>6 580 095</u>
Summa eget kapital		<u>10 073 624</u>	<u>9 949 640</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 593 550	3 166 850
		<u>9 593 550</u>	<u>3 166 850</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	13 573 300	7 333 300
Leverantörsskulder		220 724	2 302 125
Skatteskulder		11 788	34 738
Fond för inre underhåll		230 236	296 073
Övriga skulder	Not 15	1 706 967	41 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	897 742	938 830
		<u>16 640 757</u>	<u>10 946 832</u>
Summa skulder		<u>26 234 307</u>	<u>14 113 682</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>36 307 932</u>	<u>24 063 322</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	123 984	1 346 940
Avskrivningar	360 357	360 357
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	484 341	1 707 297
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 106 867	-8 933
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-546 075	-991 777
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 168 601	706 587
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-17 167 960	-9 541 733
Investeringsbidragbidrag Naturvårdsverket	0	3 181 872
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-17 167 960	-6 359 861
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	12 666 700	6 666 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	12 666 700	6 666 700
Årets kassaflöde	-6 669 861	1 013 426
Likvida medel vid årets början *)	7 885 030	6 871 603
Likvida medel vid årets slut *)	1 215 170	7 885 030

*) 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	0,83
Ombyggnader	3,54
Markanläggning	10,00

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 686 636 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	5 164 182	5 164 182
	Hyror	272 168	269 594
	Elintäkter	17 221	0
	Vattenintäkter	408	0
	Övriga intäkter*	47 704	649 488
	Bruttoomsättning	5 501 683	6 083 264
	Avgiftsbortfall	-143 130	-143 130
	Hysesbortfall	-3 360	-3 360
		5 355 193	5 936 774
* Föreningen har fått elstöd på 609 450 kr under år 2023,			
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	108 957	84 517
	Reparationer	78 708	50 847
	Uppvärmning	1 858 921	2 249 771
	Vatten	575 949	446 483
	Sophämtning	92 851	80 030
	Övriga avgifter	108 422	91 750
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	169 530	169 530
	Förvaltningsarvoden	269 063	175 679
	Övriga driftskostnader	388 379	301 785
		3 650 780	3 650 392
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	105 672	69 733
		105 672	69 733
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	13 100	16 500
	Medlemsavgifter	37 900	37 900
		51 000	54 400
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.			
Förtroendevalda			
	Styrelsearvode	89 000	93 500
	Vicevärdsarvode	66 000	66 000
	Revisorsarvode	6 000	6 000
	Löner och andra ersättningar	12 000	12 000
	Sociala kostnader	25 138	30 120
		198 138	207 620
Övriga anställda			
	Löner och ersättningar	121 882	143 120
	Sociala kostnader	23 104	24 661
		144 986	167 781
	Totalt	343 124	375 401
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar			
	Byggnader	346 557	346 557
	Markanläggningar	13 800	13 800
		360 357	360 357

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2050	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1971	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 054 862	21 054 862
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 054 862	21 054 862
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 976 327	-11 629 770
Årets avskrivningar	-346 557	-346 557
Utgående avskrivningar	-12 322 884	-11 976 327
Utgående bokfört värde	8 731 978	9 078 535
Taxeringsvärde för Prästkragen1 och 2		
Byggnad - bostäder	41 000 000	41 000 000
Byggnad - lokaler	329 000	329 000
	41 329 000	41 329 000
Mark - bostäder	12 800 000	12 800 000
Mark - lokaler	484 000	484 000
	13 284 000	13 284 000
Taxeringsvärde totalt	54 613 000	54 613 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	138 225	0
Årets investeringar	0	138 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 225	138 225
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 800	0
Årets avskrivningar	-13 800	-13 800
Utgående avskrivningar	-27 600	-13 800
Bokfört värde	110 625	124 425
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	88 619	88 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 619	88 619
Ingående avskrivningar	-88 619	-88 619
Utgående avskrivningar	-88 619	-88 619
Bokfört värde	0	0
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	6 479 861	258 225
Årets investering	17 167 960	6 221 636
Utgående anskaffningsvärde	23 647 820	6 479 861
Pågående nyanläggning avser fjärrvärmekonvertering Beräknad utgift till ca 26 milj kr och var färdigt 2024. Men resterande bidrag på nästan 3 milj kr kom under 2025. Totalt bidrag på nästan 6 milj kr.		
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 12 Övriga fordringar					
Skattekonto, se not 15		1 700 291	27 095		
Övriga fordringar		316 287	10 000		
		2 016 578	37 095		
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		239 509	112 179		
		239 509	112 179		
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek	210246	4,10%	2032-06-30	1 583 436	166 648
Stadshypotek	340009	3,55%	2025-03-19	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	987432	1,88%	2027-06-30	1 583 414	166 652
Stadshypotek AB	17-256425-340009	3,74%	2025-04-02	2 125 000	2 125 000
Stadshypotek AB	875791	3,77%	2025-07-02	4 875 000	4 875 000
Stadshypotek AB	922307	3,01%	2026-10-30	7 000 000	240 000
Stadshypotek	747971617	4,40%	2025-01-30	3 000 000	3 000 000
				23 166 850	13 573 300
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 593 550
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 300 350
Kortfristig del av långfristig skuld				16 573 300	7 333 300
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				20 566 000	17 566 000
Varav obelånade				0	0
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				16 781	19 957
Arbetsgivaravgifter				12 352	15 339
Övriga kortfristiga skulder avseende momsbeslut				1 677 834	6 470
* Pågår en överklagan mot skatteverket				1 706 967	41 766
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				100 319	50 222
Övriga upplupna kostnader				388 217	480 156
Förutbetalda hyror och avgifter				409 206	408 452
				897 742	938 830

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Nässjö

.....
Christer Pantzar.....
Annica Castenson.....
Birgitta Westling.....
Peter Mathiesen.....
Denis Aliskovic.....
Jonas Cederlöf.....
Niclas Rothén**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....
Anders Warell
Av föreningen vald revisor.....
Helin Karam
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hultet i Nässjö, org.nr. 727000-2434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hultet i Nässjö 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 Brf Hultet i Nässjö 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 provar 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

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Warell
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

CHRISTER PANTZAR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 07:14:10



JONAS CEDERLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 08:16:35



DENIS ALISKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 09:09:36



BIRGITTA WESTLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 18:08:47



ANNICA CASTENSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 08:17:43



PETER MATHIESEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 18:22:58



NICLAS ROTHÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 18:47:14



ANDERS WARELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 08:49:55



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 09:19:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANDERS WARELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 08:51:29



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 09:19:34



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.