



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Gråbo i Huskvarna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Gråbo i Huskvarna

Org. nr. 726000-3525

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 Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1962 på fastigheten Gråbo Gård 11 i Huskvarna som föreningen innehar med äganderätt. Med anledning av stambyte år 2000/2001 har värdeåret för fastigheten satts till år 1971. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 3 uppgångar med adresserna: Häradsvägen 6-10.

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	66	st	2	rok	4 183,5	m ²
		39	st	3	rok	2 964,0	m ²
		105	st			7 147,5	m ²
P-platser	Hysesrätt	72	st				
Totalt		177	st			7 147,5	m ²

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

- Byte av styrsystem, Häradsvägen 8, efter åsknedslag (2023).
- Radiatorbyte i samtliga hus (2021-2022)
- Installation av läckagesensorer i köken (2020)
- Ombyggnad av el för gemensam enhetsmätning (2019)
- Byte lägenhetsdörrar och låssystem (2018)
- Ommålning av trapphus (2018)
- Installation av portkods-system (2017)
- Fönsterbyte (2015)
- Byte armaturer i trapphus (2015)
- Nya hissar (2014)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Nyinvesteringar och underhåll

Under året har föreningen genomfört följande åtgärder:

- Byte av vattenmätare till 4 st i stället för 2 st, för en lägre fast kostnad för föreningen.
- Montage av utvändigt belysning runt husen.
- Höjning av balkonger i hus nr 6, som satt sig ca 50 mm.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. För kommande år planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Byte av ytskikt på taken, samt montage av fästen för framtida solpaneler.
- Översyn av resterande balkongers sättningar och eventuella åtgärder efter detta.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes från 2024-01-01 med 2%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2%. Utöver årsavgifterna tillkommer individuell mätning av elförbrukning.

Under året har ett lån lösts bort i samband med ränteomsättning, för år 2025 planeras även att lösa ett lån per 2025-06-30, detta för att minska föreningens ränteutgifter.

Aktiviteter

Grillkvällar har anordnats. Gemensamt kaffe varje vecka i gemensamhetslokalen till alla som vill komma.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal Axcell Fastighetspartner och HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-tv hos Tele 2.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-09. På stämman deltog 40 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 132 (134) medlemmar, varav 106 (106) röstberättigade, där HSB Göta utgör en av dessa. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 4 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Sven-Gunnar Lökvist	ordförande
Anna Stenman	vice ordförande
Olga Pozdeeva	sekreterare
Per Anders Engelke	ledamot
Kenneth Nordholm	ledamot
Jan-Irvis Scheynius	ledamot
Fredrik Olsson	ledamot utsedd av HSB Göta
Bodil Mårtensson Hagbranth	suppleant
Thomas Johannesson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sven-Gunnar Lökvist, Anna Stenman, Olga Pozdeeva och Jan-Irvis Scheynius, samt suppleanterna Bodil Mårtensson Hagbranth och Thomas Johannesson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sven-Gunnar Lökvist, Anna Stenman och Per Anders Engelke, två i förening.

Vicevärdar har varit Jan-Irvis Scheynius.

Revisor har varit Björn Eriksson och som revisorssuppleant Pernilla Gustafsson, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma i Jönköping har varit Jan-Irvis Scheynius med Olga Pozdeeva som suppleant.

Valberedning har varit Günac Rahman.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	5 355	5 507	4 751	4 596	4 454
Res. efter finansiella poster, tkr	678	1 209	255	350	152
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	711	707	592	592	580
Skuldsättning kr/kvm	1 931	2 142			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 931	2 142			
Sparande per kvm	244	283			
Räntekänslighet, %	2,7	3,0			
Energikostnad per kvm	208	189			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	95	92			
*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där ex individuell el har inkluderats i årsavgiften.					

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	350 505	0	5 859 721	462 521	1 208 559
Resultatdisp enl stämma			500 000	708 559	-1 208 559
			6 359 721	1 171 080	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			500 000	-500 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-439 622	439 622	
Årets resultat					678 144
Belopp vid årets slut	350 505	0	6 420 099	1 110 702	678 144

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 110 702
Årets resultat	<u>678 144</u>
	1 788 846

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 288 846
Extra avsättning till yttre fond	<u>500 000</u>
	1 788 846

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 920 099 kr.
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 355 221	5 506 615
Summa rörelsens intäkter		5 355 221	5 506 615
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 215 452	-3 052 006
Periodiskt underhåll		-439 622	-181 403
Övriga externa kostnader	Not 3	-51 700	-53 150
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-122 174	-123 336
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-624 487	-629 400
Summa rörelsens kostnader		-4 453 435	-4 039 295
Rörelseresultat		901 786	1 467 321
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 175	29 323
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 817	-288 085
Summa finansiella poster		-223 642	-258 762
Årets resultat		678 144	1 208 559
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		678 144	1 208 559
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt plan		-500 000	-500 000
Reservering till fond för yttre underhåll, extra utöver plan		-500 000	-500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		439 622	181 403
Resultat efter fondförändring		117 766	389 962

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

Byggnader	Not 13	Not 6	19 755 788	20 338 075
Mark			187 087	187 087
Markanläggningar		Not 7	127 400	136 500
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	175 900	209 000
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 9	15 063	143 125
			<u>20 261 238</u>	<u>21 013 787</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

20 261 73821 014 287**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			833	0
Avräkningskonto HSB Göta			1 491 566	1 500 409
Övriga fordringar		Not 11	12 300	25 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	430 448	312 315
			<u>1 935 147</u>	<u>1 838 621</u>

Kassa och bank

Bankkonton			1 594 108	2 044 604
			<u>1 594 108</u>	<u>2 044 604</u>

Summa omsättningstillgångar

3 529 2553 883 225**Summa tillgångar****23 790 993****24 897 512**

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		350 505	350 505
Fond för yttre underhåll		6 420 099	5 859 721
		<u>6 770 604</u>	<u>6 210 226</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 110 702	462 521
Årets resultat		678 144	1 208 559
		<u>1 788 846</u>	<u>1 671 080</u>
Summa eget kapital		<u>8 559 450</u>	<u>7 881 306</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 455 589	10 541 177
		<u>7 455 589</u>	<u>10 541 177</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 345 588	4 767 023
Leverantörsskulder		420 257	430 435
Skatteskulder		10 330	14 400
Fond för inre underhåll		305 466	305 466
Övriga skulder	Not 14	51 874	60 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	642 439	897 242
		<u>7 775 954</u>	<u>6 475 029</u>
Summa skulder		<u>15 231 543</u>	<u>17 016 206</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>23 790 993</u>	<u>24 897 512</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	678 143	1 208 559
Avskrivningar	624 487	629 400
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 302 630	1 837 959
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-105 368	21 953
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-277 640	137 764
Kassaflöde från löpande verksamhet	919 622	1 997 676
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	128 062	-168 859
Kassaflöde från investeringsverksamhet	128 062	-168 859
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 507 023	-451 472
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 507 023	-451 472
Årets kassaflöde	-459 339	1 377 345
Likvida medel vid årets början *)	3 545 013	2 167 668
Likvida medel vid årets slut *)	3 085 674	3 545 013

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,5
Markanläggning	5,0
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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 439 905 kr.			
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	4 832 564	4 737 808
	Hyror garage och p-platser	81 700	86 750
	Hyror övriga objekt	2 825	3 075
	Elintäkter	267 559	332 410
	Övriga intäkter, inkl mast och gästrum	170 573	346 572
		5 355 221	5 506 615
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	716 891	687 040
	Reparationer	204 035	184 316
	El	533 590	444 542
	Uppvärmning	672 835	655 604
	Vatten	279 680	247 902
	Sophämtning	155 583	179 166
	Kabel-TV, internet	170 952	171 564
	Fastighetsförsäkring	105 097	88 935
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	171 150	166 845
	Förvaltningsarvoden	159 680	156 729
	Övriga driftskostnader	45 959	69 363
		3 215 452	3 052 006
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	14 700	16 150
	Medlemsavgifter	37 000	37 000
		51 700	53 150
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	57 151	58 725
	Vicevärdsarvode	34 000	31 500
	Revisorsarvode	3 048	2 972
	Löner och andra ersättningar	6 845	6 543
	Sociala kostnader	21 130	23 596
		122 174	123 336
Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	582 287	581 450
	Inventarier	33 100	38 850
	Markanläggningar	9 100	9 100
		624 487	629 400

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2070	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1971	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	38 153 950	36 370 501
Årets investeringar, radiatorbyte -23	0	1 924 163
Årets försäljning/ utrangering, radiatorer-23	0	-140 714
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 153 950	38 153 950
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 815 875	-17 375 139
Årets avskrivningar	-582 287	-581 450
Årets försäljning/utrangering, radiatorer-23	0	140 714
Utgående avskrivningar	-18 398 162	-17 815 875
Utgående bokfört värde	19 755 788	20 338 075
Taxeringsvärde för Jönköping Gråbo Gård 11		
Byggnad - bostäder	60 000 000	60 000 000
	60 000 000	60 000 000
Mark - bostäder	19 600 000	19 600 000
	19 600 000	19 600 000
Taxeringsvärde totalt	79 600 000	79 600 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	182 272	182 272
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 272	182 272
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 772	-36 672
Årets avskrivningar	-9 100	-9 100
Utgående avskrivningar	-54 872	-45 772
Bokfört värde	127 400	136 500
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	398 867	398 867
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	398 867	398 867
Ingående avskrivningar	-189 867	-151 017
Årets avskrivningar	-33 100	-38 850
Utgående avskrivningar	-222 967	-189 867
Bokfört värde	175 900	209 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	143 125	1 898 429
Årets investering, radiatorbyte-23	0	25 734
Årets investering, styrsystem och takutredning	0	143 125
Omfört mot underhåll, nytt styrsystem pga åsknedslag	-128 062	0
Omfört till byggnad	0	-1 924 163
Utgående anskaffningsvärde (utredning takomläggning)	15 063	143 125
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 11 Övriga fordringar					
Skattekonto		3 862	25 897		
Momsfordran		8 438	0		
		12 300	25 897		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		430 448	312 315		
		430 448	312 315		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	292099	1,05%	2025-06-30	705 000	705 000
Stadshypotek AB	293594	1,22%	2025-10-30	5 512 000	5 512 000
Stadshypotek AB	298504	3,70%	2026-12-01	4 324 177	48 588
Stadshypotek AB	306730	2,79%	2028-09-30	3 260 000	80 000
				13 801 177	6 345 588
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 455 589
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 418 237
Kortfristig del av långfristig skuld				6 345 588	4 767 023
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 276 588 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				20 829 000	20 829 000
Varav obelånade				0	0
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				29 559	24 164
Arbetsgivaravgifter				22 315	21 742
Mervärdesskatt				0	14 557
Övriga kortfristiga skulder				0	0
				51 874	60 463
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				18 492	20 871
Övriga upplupna kostnader				188 228	447 546
Förutbetalda hyror och avgifter				435 719	428 825
				642 439	897 242

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Huskvarna

Sven-Gunnar Lökvist

Anna Stenman

Per Anders Engelke

Fredrik Olsson

Jan-Irvis Scheynius

Kenneth Nordholm

Olga Pozdeeva

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

Björn Eriksson

Av föreningen vald revisor

Carina Westlund Myrén

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gråbo i Huskvarna, org.nr. 726000-3525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gråbo i Huskvarna 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. Risker 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 Gråbo i Huskvarna 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.

Huskvarna

Digitalt signerad av

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

Björn Eriksson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

SVEN-GUNNAR LÖVKVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 19:00:52



KENNETH NORDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 19:10:42



JAN-IRVIS SCHEYNIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 16:43:52



FREDRIK OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 09:13:42



PER ANDERS ENGELKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:08:13



ANNA STENMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 15:02:08



OLGA POZDEEVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 19:08:07



BJÖRN ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 20:42:16



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:49:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BJÖRN ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 20:45:21



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:50:25

