



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening  
Sjöåkra i Bankeryd

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSBs Bostadsrättsförening Sjöåkra i Bankeryd

Org. nr. 726000-3905

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 Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1970-1974 på fastigheten Sjöåkra 1:24 - 1:30 i Bankeryd, som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 14 st bostadshus med 42 uppgångar med adresserna: Sjöåkravägen 34-60 (alla A, B, C). År 2010 har även ett kvartershus byggts.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	26 st	1 rok	1 040,0 m <sup>2</sup>
		46 st	2 rok	2 754,0 m <sup>2</sup>
		168 st	3 rok	12 600,0 m <sup>2</sup>
		47 st	4 rok	4 910,0 m <sup>2</sup>
		287 st		21 304,0 m <sup>2</sup>
Garage	Hysesrätt	60 st		780,0 m <sup>2</sup>
P-platser	Hysesrätt	287 st		
(varav 116 st med el)		347 st		
Totalt		634 st		22 084,0 m <sup>2</sup>

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

- Målning av panncentral (2020)
- Nya ljuskällor och byte av socklar på utebelysning (2020)
- Byte av vindskivor på garage och cykelförråd (2020)
- Årlig lekplatsbesiktning (2020)
- Inkoppling av grovtvättstuga i digitalt bokningssystem (2020)
- Påbörjat fönsterbyte (2020)
- Slutfört fönsterbyte på samtliga hus (2021)
- Byte av takluckor (2021)
- Utvändig målning (2021)
- Omläggning av tak på panncentral och tvättstuga (2023)
- Nya sängar och övrig inredning till gästrummet (2023)
- Nya ljuddämpande gardiner till stugan (2023)
- 6 st laddstolpar har satts upp (2023)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Omläggning av två tak på hus 34 och 38
- Ommålning av 42 trapphus
- Dörrbyte till samtliga lägenheter och förråd
- Bytt ut dålig träfasad på tvättstuga, garage och cykelförråd
- Målning av tre byggnader helt klar
- 6 st laddstolpar har satts upp

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2024-08-16.

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdateras årligen. Föreningen arbetar efter den framtagna planen och planerar det närmaste året för följande större åtgärder:

- Två tak skall läggas om på hus 48 och 50
- Målning och div plåtarbete på fyra byggnader
- Vi följer en reviderad underhållsplan

### Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har haft 15 st caféträffar i stugan under 2024.

### Ekonomi

Årsavgifterna sänktes fr o m 2024-01-01 med -1,49% då inre fond avslutades from 2024-01-01 och ersatte sänkningen av årsavgiften Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att årsavgifterna skall höjas med 2%.

## Medlemsinformation

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- TV-bredband-telefoni, Telia
- Habo mark och trädgård
- HSB lokalvård

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 65 (49) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 350 (348) varav 288 (288) röstberättigade medlemmar där HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 35 (20) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Ulf Johansson	ordförande
Stefan Askehag	vice ordförande/brandskyddsansvarig
Jonny Sandstedt	sekreterare
Lolita Schälin	ledamot
Kerstin Johansson	ledamot
Ingvar Alfredsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lolita Schälin, Stefan Askehag och Jonny Sandstedt.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ulf Johansson, Stefan Askehag, Kerstin Johansson och Jonny Sandstedt, två i förening.

Vicevärd har varit hela styrelsen.

Revisor har varit Lars Frinndal med Niclas Söderberg som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter på HSB Götas stämma i har varit Kerstin Johansson och Lollo Schälin.

Valberedning har varit Åsa Oskarsson (sammankallande), Satu Axelsson och Pia Bergman.

**Flerårsöversikt**

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	13 164	13 077	12 708	12 719	12 583
Res. efter finansiella poster,tkr	1 532	2 394	2 065	3 644	4 169
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	594	586			
Skuldsättning kr/kvm	339	339			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	352	352			
Sparande per kvm	194	230			
Räntekänslighet, %	0,6	0,6			
Energikostnad per kvm	165	144			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	96,1	95			

\*) Nytt beräkningssätt from år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Uppl.avg	Underh.fond	Balans.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 639 000	0	19 979 500	16 958 121	2 393 734
Resultatdisp. Stäm.beslut-23				<u>2 393 734</u>	-2 393 734
				19 351 855	
Avsättn. Enl plan yttre underhåll -24			1 325 000	-1 325 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll-24			-1 058 247	1 058 247	
Årets resultat					2 194 854
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 639 000</b>	<b>0</b>	<b>20 246 253</b>	<b>19 085 102</b>	<b>2 194 854</b>

**Resultatdisposition**

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer antagen budget.

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	19 085 102
Årets resultat	<u>2 194 854</u>
Till stämmans förfogande	21 279 956

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>21 279 956</u>
	21 279 956

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 20 246 253 kr.

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

## RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	13 163 871	13 076 548
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>13 163 871</strong>	<strong>13 076 548</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 3	-7 448 203	-6 698 079
Underhåll enligt plan	Not 4	-1 058 247	-1 669 431
Övriga externa kostnader	Not 5	-492 868	-476 287
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 025 333	-989 815
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 026 510	-1 007 113
Övriga rörelsekostnader		-3 999	0
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-11 055 161</strong>	<strong>-10 840 725</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>2 108 710</strong>	<strong>2 235 824</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		364 772	454 203
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 628	-296 509
Övriga finansiella poster		0	217
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>86 144</strong>	<strong>157 910</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>2 194 854</strong>	<strong>2 393 734</strong>
<strong>TILLÄGGSUPPLYSNING</strong>			
Årets resultat		2 194 854	2 393 734
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 325 000	-1 134 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 058 247	1 669 431
<strong>Överföring till balanserat resultat</strong>		<strong>1 928 101</strong>	<strong>2 929 165</strong>

# BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	40 615 123	33 700 464
Inventarier och installationer	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	662 373	38 228
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 277 496</b>	<b>33 738 693</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 277 996</b>	<b>33 739 193</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		35 617	6 862
Avräkningskonto HSB		2 995 252	1 007 987
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	54 344	41 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	823 632	757 212
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 908 845</b>	<b>1 813 199</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	7 000 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>7 000 000</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		2 003 525	17 733 133
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 003 525</b>	<b>17 733 133</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 912 370</b>	<b>19 546 332</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 190 366</b>	<b>53 285 524</b>

# BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>		
<strong>Eget kapital</strong>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 639 000	1 639 000
Fond för yttre underhåll	20 246 253	19 979 500
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>21 885 253</u>	<u>21 618 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	19 085 102	16 958 121
Årets resultat	2 194 854	2 393 734
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>21 279 956</u>	<u>19 351 855</u>
<strong>Summa eget kapital</strong>	<u><strong>43 165 209</strong></u>	<u><strong>40 970 356</strong></u>
<strong>Skulder</strong>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>7 490 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		7 490 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	1 477 988
Leverantörsskulder		352 163
Aktuell skatteskuld	Not 17	29 689
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	106 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 568 913
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>4 825 169</u>
<strong>Summa skulder</strong>	<u><strong>11 025 157</strong></u>	<u><strong>12 315 169</strong></u>
<strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>	<u><strong>54 190 366</strong></u>	<u><strong>53 285 524</strong></u>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<strong>LÖPANDE VERKSAMHET</strong>		
Rörelseresultat	2 108 710	2 393 734
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 026 510	1 007 113
	<u>3 135 220</u>	<u>3 400 847</u>
Erhållen ränta	653	0
<strong>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</strong>	<u>3 135 873</u>	<u>3 400 847</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-108 380	-17 736
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 290 012	650 758
<strong>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</strong>	<u>1 737 481</u>	<u>4 033 869</u>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>		
Investeringar i fastigheter	-8 479 823	-2 239 561
<strong>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>	<u>-8 479 823</u>	<u>-2 239 561</u>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-2 315 000
<strong>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>	<u>0</u>	<u>-2 315 000</u>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>	<u>-6 742 342</u>	<u>-520 692</u>
Likvida medel vid årets början	18 741 119	19 261 811
Likvida medel vid årets slut	<u>11 998 777</u>	<u>18 741 119</u>
	<u>-6 742 342</u>	<u>-520 692</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	16 272 755 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	12 227 112	12 411 816
Hysesintäkt bostäder	3 455	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	161 700	163 510
Konsumtionsavgift el	86 020	70 050
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	426 000	426 000
Avsatt till inre fond	0	-185 007
Övriga intäkter i verksamheten	98 441	12 100
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 744	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	73 743	34 374
Övriga primära intäkter och ersättningar	81 656	143 706
	<b>13 163 871</b>	<b>13 076 548</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-262 227	-163 481
El	-468 410	-470 366
Uppvärmning	-2 203 821	-1 992 842
Vatten	-965 576	-718 391
Renhållning	-416 155	-458 686
Bevakningskostnader	-41 281	-35 451
TV, bredband, iptelefoni	-669 633	-669 754
Förvaltningskostnader	-1 340 132	-1 249 248
Försäkringar	-481 452	-411 490
Fastighetsskatt	-467 810	-456 042
Övriga driftskostnader	-131 706	-72 326
	<b>-7 448 203</b>	<b>-6 698 079</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-1 058 247	-1 669 431
	<b>-1 058 247</b>	<b>-1 669 431</b>

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-29 500	-26 775
Övriga förvaltningskostnader	-350 145	-335 961
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-21 623	-21 951
Medlemsavgifter HSB	-91 600	-91 600
	<b>-492 868</b>	<b>-476 287</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Föreningen har haft en heltidsanställd manlig fastighetsskötare under året		
Arvode till styrelsen	-121 920	-122 163
Löner för anställda	-434 615	-432 388
Vicevärdsarvode	-111 006	-104 110
Övriga arvoden	-2 605	0
Övriga personalkostnader	-11 800	-4 000
Sociala avgifter	-195 395	-192 076
Uttagsskatt	-147 992	-135 078
	<b>-1 025 333</b>	<b>-989 815</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 013 738	-996 275
Markanläggningar	-12 772	0
Installationer och inventarier	0	-10 838
	<b>-1 026 510</b>	<b>-1 007 113</b>

2024-12-31 2023-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften **1 972** **1 972**  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år **2070** **2 070**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader 53 053 753 50 852 420  
Omklassificering 0 -1 468 464  
Årets försäljning, utrangering byggnad -884 583 0  
Årets investering byggnader 7 817 450 3 669 797  
Ingående anskaffningsvärde mark 1 871 248 1 871 248  
Årets investering markanläggning 127 718 0  
**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** **61 985 586** **54 925 001**

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -21 224 537 -20 228 262  
Årets försäljning, utrangering byggnad 880 584 0  
Årets avskrivningar byggnader -1 013 738 -996 275  
Årets avskrivningar markanläggningar -12 772 0  
**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan** **-21 370 463** **-21 224 537**

**Utgående redovisat värde****40 615 123** **33 700 464**

Redovisade värden byggnader 38 628 929 31 829 216  
Redovisade värden mark 1 871 248 1 871 248  
Redovisade värden markanläggningar 114 946 0

**Fastighetsbeteckning:**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1972	166 000 000	53 000 000	219 000 000	219 000 000
Lokaler		0	0	0	0
		<b>166 000 000</b>	<b>53 000 000</b>	<b>219 000 000</b>	<b>219 000 000</b>

**Ställda säkerheter**

**2024-12-31** **2023-12-31**  
Fastighetsinteckning 34 500 500 34 500 500  
**Summa ställda säkerheter** **34 500 500** **34 500 500**

**Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden 1 468 464 0  
Årets försäljning, utrangering 0 1 468 464  
Utgående anskaffningsvärden **1 468 464** **1 468 464**

Ingående avskrivningar -1 468 464 0  
Årets försäljning, utrangering 0 -1 468 464  
Utgående avskrivningar **-1 468 464** **-1 468 464**

2024-12-31 2023-12-31

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	38 228	0
Årets Investering	7 779 222	38 228
Pågående nyanläggningar - Byte takpapp	662 373	0
Omklassificering till Byggnader och mark	-7 817 450	
	<u>662 373</u>	<u>38 228</u>
Utgående värde pågående nyanläggningar		

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	54 344	41 138
	<u>54 344</u>	<u>41 138</u>

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	823 632	757 212
	<u>823 632</u>	<u>757 212</u>

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
HSB	3,55	2025-02-04	7 000 000	0
			<u>7 000 000</u>	<u>0</u>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,72%	2025-12-01	4 771 000	0
Stadshypotek AB		3,72%	2025-12-01	2 719 000	0
				<u>7 490 000</u>	<u>0</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 7 490 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 7 490 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,72%

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 490 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	1 683 986	0
Avsättning	0	185 007
Uttag	-205 999	1 498 979
	<u>1 477 986</u>	<u>1 683 986</u>

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 17 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	29 689	42 261
	<b>29 689</b>	<b>42 261</b>
<b>Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdeskatt	20 566	8 647
Personalens källskatt	53 173	44 660
Arbetsgivaravgifter	32 665	28 055
Övriga kortfristiga skulder	0	31 245
	<b>106 404</b>	<b>112 607</b>
<b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	58 710	43 576
Upplupna sociala avgifter	18 447	13 692
Upplupna räntekostnader	23 219	23 219
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 018 036	999 398
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	450 501	930 462
	<b>1 568 913</b>	<b>2 010 347</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

.....  
Ingvar Alfredsson

.....  
Jonny Sandstedt

.....  
Kerstin Johansson

.....  
Lolita Schälén

.....  
Stefan Askehag

.....  
Ulf Johansson

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

Lars Frinndal  
Revisor vald av föreningsstämman

Carina Westlund Myrén  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöåkra i Bankeryd, org.nr. 726000-3905

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöåkra i Bankeryd för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sjöåkra i Bankeryd för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Jönköping

Digitalt signerad av

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

Lars Frinndal  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**ULF JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 08:59:38



**LOLITA SCHÄLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 07:38:38



**KERSTIN JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 09:12:30



**JONNY SANDSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 09:25:46



**INGVAR ALFREDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 09:10:01



**STEFAN ASKEHAG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 09:12:24



**LARS FRINNDAL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 08:53:45



**CARINA WESTLUND MYRÉN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 10:06:23



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**LARS FRINNDAL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 08:56:53



**CARINA WESTLUND MYRÉN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 10:06:50



# 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.