



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Sjöarp i Gnosjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Sjöarp i Gnosjö

Org nr 716403-3743

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 Gnosjö

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1987 på fastigheten Gårö 1:530 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sjöarpsvägen 16 A-S i Gnosjö.

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	6	st	3	rok	510,0	m ²
		12	st	4	rok	1 200,0	m ²
		18	st			1 710,0	m ²
Totalt		18	st			1 710,0	m ²



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

- Tvätt samt målning av tak
- OVK besiktning
- Bytt 12 balkongstolpar
- Målning av parkeringsplatser
- Rengöring av fläktar samt filterbyte
- Byte av ytterdörrar
- Asfaltering i området
- Målat och bytt brädor på fasader
- Lagat tak

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen skjutit fram större underhållsåtgärder på grund av en vattenläcka som drabbade 2 lägenheter, dock har följande åtgärder hunnits med:

- OVK samt filterbyte
- Defekta pannor har reparerats

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2024-03-24. Styrelsen följer även kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för följande underhåll, total estimerad kostnad ca 100 tkr:

- Reparation av fasad

Därefter kommande större underhåll:

- Tömning av tipp, 2 st dörrar vid soprummet skall bytas, kittning samt målning av fönster

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes inte under år 2024. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna fr o m 2025-01-01 med 1,0 %.

Väsentliga avtal

- Administrativ förvaltning, HSB Förvaltning
- Fiber (Bredband & TV), Telia
- El, E.ON

Aktiviteter

Föreningen har haft 2 st städdagar tillsammans med sina medlemmar under årets gång.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 15 (*föregående års antal* 10) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 25 (24) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 1 (6) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Lennart Hjulfors	ordförande
Luka Vrabac	ledamot
Radwan Mamou	ledamot
Fredrik Stenström	sekreterare

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Lennart Hjulfors och sekreterare Fredrik Stenström.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lennart Hjulfors, och Luka Vrabac, två i förening.

Vicevärd har varit Lennart Hjulfors.

Revisor har varit Sofia Bergenholtz, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas årsstämma har varit Lennart Hjulfors.

Valberedning har varit Charina Karlsson, sammankallande, och Damir Huseinovic.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 317	1 333	1 302	1 248	1 182
Res. efter finansiella poster, tkr	392	386	302	254	202
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	768	768	757	726	712
Skuldsättning kr/kvm	2 965	2 983			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 965	2 983			
Sparande per kvm	310	363			
Räntekänslighet	3,9	3,9			
Energikostnad per kvm	53	52			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	100	99			

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	516 994		565 276	1 930 584	386 293
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				386 293	-386 293
				2 316 877	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			83 000	-83 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-42 002	42 002	
Årets resultat					391 711
Belopp vid årets slut	516 994		606 274	2 275 879	391 711

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 275 879
Årets resultat	391 771
Till stämmans förfogande	2 667 590

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	2 667 590
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 606 274 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 316 861	1 332 782
Summa rörelsens intäkter		1 316 861	1 332 782
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-508 997	-445 273
Periodiskt underhåll	Not 3	-42 002	-57 363
Övriga externa kostnader	Not 4	-22 525	-20 900
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-62 273	-97 282
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-176 510	-176 513
Summa rörelsens kostnader		-812 306	-797 331
Rörelseresultat		504 554	535 451
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 790	28 706
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 633	-177 863
Summa finansiella poster		-112 843	-149 157
Årets resultat		391 711	386 293

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 11	Not 7	5 655 809	5 832 319
Mark			1 056 350	1 056 350
			<u>6 712 159</u>	<u>6 888 669</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>6 712 659</u>	<u>6 889 169</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avräkningskonto HSB Göta			2 222 148	1 708 214
Övriga fordringar		Not 9	107 221	102 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	64 865	48 305
			<u>2 394 234</u>	<u>1 858 901</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Summa omsättningstillgångar			<u>2 394 234</u>	<u>1 858 901</u>
Summa tillgångar			<u>9 106 893</u>	<u>8 748 070</u>

Balansräkning**2024-12-31****2023-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

516 994

516 994

Fond för yttre underhåll

606 274

565 276

1 123 268

1 082 270

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 275 878

1 930 583

Årets resultat

391 711

386 293

2 667 589

2 316 876

Summa eget kapital

3 790 858

3 399 146

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

5 040 284

5 070 284

5 040 284

5 070 284

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

30 000

30 000

Leverantörsskulder

43 064

68 168

Skatteskulder

3 687

2 157

Fond för inre underhåll

64 435

69 468

Övriga skulder

Not 12

2 763

7 415

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

131 803

101 432

275 751

278 640

Summa skulder

5 316 035

5 348 924

Summa eget kapital och skulder**9 106 893****8 748 070**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	391 711	386 293
Avskrivningar	176 510	176 513
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	568 221	562 806
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 399	-17 958
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 888	-24 202
Kassaflöde från löpande verksamhet	543 934	520 646
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-30 000	-869 514
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-30 000	-869 514
Årets kassaflöde	513 934	-348 868
Likvida medel vid årets början *)	1 708 214	2 057 082
Likvida medel vid årets slut *)	2 222 148	1 708 214

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

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 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	
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 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 525 kronor per lägenhet.		
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 6 437 086 kr (6 437 086 kr).		

Noter

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Eventualförpliktelser

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

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Avsättningar

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

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

Not 1

Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder

Övriga intäkter

Avgiftsbortfall

1 313 904

2 957

0

1 316 861

1 313 904

18 882

-4

1 332 786

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård

Reparationer

El

Vatten

Sophämtning

Kabel-TV, internet

Övriga avgifter

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Förvaltningsarvoden

Övriga driftskostnader

10 549

130 289

20 569

70 790

55 644

57 953

41 447

58 995

55 962

6 798

508 997

23 027

48 465

22 828

66 559

55 663

58 260

35 073

57 465

54 417

23 517

445 273

Not 3

Periodiskt underhåll

Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll

42 002

42 002

57 363

57 363

Not 4

Övriga externa kostnader

Extern revisor - BoRevision

Medlemsavgifter

11 625

10 900

22 525

10 000

10 900

20 900

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.	
	Förtroendevalda	
	Revisorsarvode	1 000 0
	Löner och andra ersättningar	16 500 25 600
	Sociala kostnader	14 673 21 757
		<u>32 173 47 357</u>
	Övriga anställda	
	Löner och ersättningar	30 100 49 925
		<u>30 100 49 925</u>
	Totalt	<u>62 273 97 282</u>
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	<u>Avskrivningar</u>	
	Byggnader	176 510 176 510
		<u>176 510 176 510</u>

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2106			
Värdeår enligt taxeringsbeslut		1987			
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	12 107 473	12 107 473			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 107 473	12 107 473			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 767 791	-3 591 281			
Årets avskrivningar	-176 510	-176 510			
Utgående avskrivningar	-3 944 301	-3 767 791			
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-2 507 363	-2 507 360			
Årets nedskrivning	0	-3			
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 507 363	-2 507 363			
Utgående bokfört värde	5 655 809	5 832 319			
Taxeringsvärde för Gårö 1:530					
Byggnad - bostäder	5 976 000	6 042 000			
Mark - bostäder	1 890 000	1 620 000			
Taxeringsvärde totalt	7 866 000	7 662 000			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattefordran	0	159			
Skattekonto	107 221	102 223			
	107 221	102 382			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 865	48 305			
	64 865	48 305			
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek	2950154316	3,03%	2028-02-25	2 409 514	30 000
Swedbank Hypotek	2950269551	2,77%	2026-04-24	2 660 770	0
				5 070 284	30 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 040 284
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 920 284
Kortfristig del av långfristig skuld					30 000
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 30 000 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet					11 373 000
					11 373 000

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	1 350	450
Arbetsgivaravgifter	1 413	471
Övriga kortfristiga skulder	0	6 494
	2 763	7 415
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	13 506	13 514
Övriga upplupna kostnader	7 707	1 926
Förutbetalda hyror och avgifter	110 590	85 992
	131 803	101 432

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Gnosjö

Fredrik Stenström

Radwan Mamou

Lennart Hjulfors

Luka Vrabac

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

Sofia Bergenholtz

Av föreningen vald revisor

Helin Karam

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöarp i Gnosjö, org.nr. 716403-3743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöarp i Gnosjö 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 uppger, 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 Sjöarp i Gnosjö 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sofia Bergenholtz
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

LENNART HJULFORS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 18:53:49



FREDRIK STENSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 18:03:59



LUKA VRABAC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 22:39:45



RADWAN MAMOU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 18:52:09



SOFIA BERGENHOLTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 19:22:37



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:03:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

SOFIA BERGENHOLTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 06:36:34



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:04:06



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.