



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Tor i Barnarp

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 Tor i Barnarp

Org. nr. 716403-1788

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 1982 på fastigheten Barnarp 9:2 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 40 st radhus med adresserna: Kronhedsvägen 22–66, 72–78, 84–92, 96–110 (endast jämna nummer). Dessutom finns ett kvartershus.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	4	st	2	rok	264	m ²
		16	st	3	rok	1 288	m ²
		20	st	4	rok	2 060	m ²
		40	st			3 612	m ²
Garage	Hyresrätt	40	st			813	m ²
P-platser	Hyresrätt	40	st				
		80	st				
Totalt		120	st			4 425	m ²



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

- Målning av lekställning och insynsskydd (2022)
- Reparation av ventilationssystem (2022)
- Målning av fasader (2021)
- Tydligare skyltning till området (2021)
- Byte av bord och bänkar till innergårdar (2021)
- Byte av cirkulationspump (2020)
- Byte av garagebelysning (2019)
- Inglasade altaner (2018)
- Takbyte (2017)
- Fönsterbyte (2017)
- Dörrbyte (2017)
- Byte av garageportar (2015).
- Bredning av parkeringsplatser (2015).
- Ny skyltning av området (2015).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Ommurning av tegelfasad.
- Byte av ventilationsaggregat

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har upprättat en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Ommurning av resterande tegelfasader (2025)
- Laddboxar för laddning av elbilar
-

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2024-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5%. Utöver årsavgiften tillkommer avgift för internet och tv med 263 kr/månad. Kostnad för uppvärmning och varmvatten ingår inte i årsavgiften.

Medlemsinformation

Ingen väsentlig händelse har skett under året

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Fiber-anslutningar, Telia

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05. På stämman deltog 17 (22) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 64 (65) medlemmar varav 41 (41) röstberättigade medlemmar. HSB Göta utgör en röstberättigad medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 (7) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Oskar Nyqvist

Fanny Kruse

Frank Pettersson

Dennis Lindberg

Mattias Tokic

Ordförande

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Frank Pettersson och Oskar Nyqvist.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Oskar Nyqvist och Frank Pettersson, två i förening.

Vicevärd har varit Frank Pettersson.

Revisor har varit Erik Bengtsson och som suppleant Sandra Bengtsson, vald av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningen har beslutat att låta Styrelsen utse en representant på HSB Götas stämma i Jönköping.

Valberedning har varit Erik Bengtsson och Liselott Dalengren.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 820	2 703	2 569	2 500
Res. efter finansiella poster, tkr	-15	135	229	-1 539
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt ¹⁾	775	740	672	652
Årsavgifters andel av totala rörelseintäkter	99%	99%		
Skuldsättning kr/kvm ²⁾	5 685	5 746		
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 965	7 040	7 114	7 189
Sparande kr/kvm ²⁾	302	227		
Räntekänslighet	9%	9,5%		
Energikostnad kr/kvm ²⁾	58	46		

1) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där avgift för bredband och tv har inkluderats i årsavgiften per kvm.

2) Beräknad på en yta om 4 425 m² som består av 3 612 m² upplåten med bostadsrätt och föreningens 40 garage om 813 m².

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	647 200	0	367 932	-432 228	134 637
Resultatdisp stäm.beslut-23				134 637	-134 637
				-297 590	
Avsättn. Enl plan yttre underhåll-24			230 000	-230 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll-24			-308 949	308 949	
Årets resultat					-15 261
Belopp vid årets slut	647 200	0	288 983	-218 641	- 15 261

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-218 641
Årets resultat	-15 261
Till stämmans förfogande	-233 902

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-233 902
	-233 902

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 288 983 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	2 819 657	2 702 805
Summa rörelsens intäkter		2 819 657	2 702 805
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 259 361	-1 234 206
Periodiskt underhåll		-308 950	-94 725
Övriga externa kostnader	Not 3	-29 500	-30 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-135 974	-120 906
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-790 056	-774 343
Summa rörelsens kostnader		-2 523 840	-2 254 180
Rörelseresultat		295 817	448 625
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 837	34 434
Räntekostnader och liknande resultatposter		-361 915	-348 422
Summa finansiella poster		-311 078	-313 988
Årets resultat		-15 261	134 637
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-15 261	134 637
Reservering till fond för yttre underhåll		-230 000	-236 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		308 950	94 725
Resultat efter fondförändring		63 689	-6 638

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

Byggnader	Not 12	Not 6	21 454 733	21 850 359
Mark			1 620 725	1 620 725
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	27 715	32 333
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	1 296 162	290 889
			<u>24 399 335</u>	<u>23 794 306</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

24 399 83523 794 806**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	1 313
Avräkningskonto HSB Göta			460 709	2 255 433
Övriga fordringar		Not 10	1 426	888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	194 555	167 545
			<u>656 690</u>	<u>2 425 179</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar			1 000 000	0
---------------------------------	--	--	-----------	---

Kassa och bank

Bankkonton			357 928	412 597
			<u>357 928</u>	<u>412 597</u>

Summa omsättningstillgångar

2 014 6182 837 776**Summa tillgångar****26 414 453****26 632 582**

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		647 200	647 200
Fond för yttre underhåll		288 983	367 932
		<u>936 183</u>	<u>1 015 132</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-218 641	-432 228
Årets resultat		-15 261	134 637
		<u>-233 902</u>	<u>-297 590</u>
Summa eget kapital		<u>702 281</u>	<u>717 542</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	15 232 323	22 384 823
		<u>15 232 323</u>	<u>22 384 823</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	9 924 675	3 042 175
Leverantörsskulder		167 461	112 674
Skatteskulder		46 868	212
Fond för inre underhåll		12 017	12 017
Övriga skulder	Not 14	29 464	27 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	299 364	335 500
		<u>10 479 849</u>	<u>3 530 217</u>
Summa skulder		<u>25 712 172</u>	<u>25 915 040</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>26 414 453</u>	<u>26 632 582</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-15 261	134 637
Avskrivningar	790 056	774 343
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	774 795	908 980
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 234	-14 445
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	67 132	-12 858
Kassaflöde från löpande verksamhet	815 693	881 677
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 395 085	-290 889
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 395 085	-290 889
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-270 000	-270 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-270 000	-270 000
Årets kassaflöde	-849 392	320 789
Likvida medel vid årets början *)	2 668 030	2 347 241
Likvida medel vid årets slut *)	1 818 638	2 668 030

*) 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	1,6
Omyggnad	3,4
Inventarier	5,0

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 0,75% 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 14 146 165 kr (14 146 165 kr).

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	2 674 800	2 547 312
	Hyror	2 880	0
	Internet och TV	126 240	126 240
	Övriga intäkter	15 737	29 253
		2 819 657	2 702 805
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	200 387	230 726
	Reparationer	63 885	77 470
	El	44 340	72 282
	Vatten	164 144	131 047
	Sophämtning	94 856	100 947
	Kabel-TV, internet	126 411	126 436
	Övriga avgifter	97 440	82 456
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	366 330	319 646
	Förvaltningsarvoden	73 570	70 511
	Övriga driftskostnader	27 999	22 685
		1 259 361	1 234 206
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	12 000	12 500
	Medlemsavgifter	17 500	17 500
		29 500	30 000
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	85 950	80 000
	Vicevärdsarvode	10 000	10 000
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	5 000	0
	Sociala kostnader	33 024	28 906
		135 974	120 906
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	785 438	769 725
	Inventarier	4 618	4 618
		790 056	774 343

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2102	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1982	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	30 398 473	30 398 473
Årets investeringar	389 812	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 788 285	30 398 473
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 548 114	-7 778 389
Årets avskrivningar	-785 438	-769 725
Utgående avskrivningar	-9 333 552	-8 548 114
Utgående bokfört värde	21 454 733	21 850 359
Taxeringsvärde för Jönköping barnarp 9:2		
Byggnad - bostäder	32 364 000	28 764 000
	32 364 000	28 764 000
Mark - bostäder	16 480 000	13 480 000
	16 480 000	13 480 000
Taxeringsvärde totalt	48 844 000	42 244 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	85 449	85 449
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 449	85 449
Ingående avskrivningar	-53 116	-48 498
Årets avskrivningar	-4 618	-4 618
Utgående avskrivningar	-57 734	-53 116
Bokfört värde	27 715	32 333
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	290 889	0
Årets investering	1 395 085	290 889
Omfört till byggnad	-389 812	0
Utgående anskaffningsvärde	1 296 162	290 889
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	1 426	888
	1 426	888
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 555	167 545
	194 555	167 545

Noter					2024-12-31	2023-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
	SBAB	603425661	3,50%	2025-08-11	2 772 175	2 772 175
	SBAB	10102162	0,91%	2026-09-25	9 351 073	100 000
	SBAB	27475248	1,09%	2025-12-11	3 680 000	3 680 000
	SBAB	27678114	1,45%	2026-02-12	3 690 000	40 000
	SBAB	28830424	1,45%	2026-02-11	2 356 250	25 000
	SBAB	29115338	0,94%	2025-05-08	3 307 500	3 307 500
					25 156 998	9 924 675
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					15 232 323
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					23 806 998
	Kortfristig del av långfristig skuld					9 924 675
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 270 000kr					3 042 175
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Uttagna pantbrev i fastighet					26 886 000
						26 886 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder						
	Källskatt					14 391
	Arbetsgivaravgifter					15 073
						29 464
						27 639
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					33 782
	Övriga upplupna kostnader					27 898
	Förutbetalda hyror och avgifter					237 684
						299 364
						335 500

Jönköping

Dennis Lindberg

Oskar Nyqvist

Fanny Kruse

Frank Pettersson

Mattias Tokic

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

Erik Bengtsson
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tor i Barnarp, org.nr. 716403-1788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tor i Barnarp 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. 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 Bostadsrättsförening Tor i Barnarp 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.

Barnarp

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Bengtsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

OSKAR NYQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 16:38:47



FRANK PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 08:45:02



MATTIAS TOKIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 07:22:35



FANNY KRUSE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-25 kl. 13:26:10



DENNIS LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 08:55:12



ERIK BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 15:34:00



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 09:14:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ERIK BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 15:32:58



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 09:14:32



HSB – där möjligheterna bor