



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Korpen i Värnamo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Korpen i Värnamo

Org. nr. 716403-2109

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 Värnamo.

Bostadsrättsföreningens renoverades år 1985 på fastigheten Korpen 10 i Värnamo som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 4 uppgångar med adresserna: Mustagatan 10, 12, 14 och 16.

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	1	rok	172	m ²
		16	st	2	rok	980	m ²
		20	st			1 152	m ²
Totalt		20	st			1 152	m ²

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

- Byte av värmecentral (2015)
- Omläggning av plattor samt asfaltering (2018)
- Brandtillsyn samt sotning (2019)
- OVK-besiktning (2019)
- Tak- och balkongtvätt (2020)
- Fönsterbyte (2022)
- Byggt pergola (2022)
- Installation av robotgräsklippare (2023)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- En trappa, på första våningen, ner till stenuteplats
- Förberedande av elbilsladdare (grävt ner gulslang)

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras och styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Stadgeenlig fastighetbesiktning utfördes inte under året, dock senaste utfördes av styrelsen 2022-08-01. Nästa år planerar styrelsen inget större underhåll, utan följande löpande underhåll planeras med en total estimerad kostnad ca 66 tkr:

- Löpande underhåll
- Målning av altandörrar & fönster, samt källarfönster.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande potentiella större åtgärder:

- Installation av elbilsladdare (2, 4 eller 6 st laddpunkter)

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast år 2023 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 så har man beslutat att inte höja årsavgifterna. Utöver detta tillkommer en avgift för kabel-TV.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar.
- Kabel-TV & fiber, Värnamo Energi.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 10 (*föregående års antal* 8) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 20 (20) röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 1 (1) st lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Emil Byström	ordförande
Lisette Eriksson	ledamot
Mikael Andersson	sekreterare
Mats Lindqvist	ledamot
Teresa Charczuk	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mats Lindqvist och Lisette Eriksson samt ordförande Emil Byström.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Emil Byström, Lisette Eriksson, Mats Lindqvist och Mikael Andersson, två i förening.

Vicevärd har varit Mats Lindqvist.

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

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 219	1 226	1 171	1 174	1 149
Res. efter finansiella poster, tkr	103	-236	-110	258	-25
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	1 072	1 052	1 001	1 001	987
Skuldsättning kr/kvm	4 365	4 480			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 365	4 480			
Sparande per kvm	218	166			
Räntekänslighet	4,1	4,3			
Energikostnad per kvm	218	189			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	100	99			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023, där avgiften för Kabel-TV har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	231 996	0	317 329	1 607 771	-236 443
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				-236 443	236 443
				1 371 328	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			134 000	-134 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-24 673	24 673	
Årets resultat					102 554
Belopp vid årets slut	231 996	0	426 656	1 262 001	102 554

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 262 001
Årets resultat	102 554
Till stämmans förfogande	1 364 555

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 364 555
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 426 656 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 218 877	1 225 842
Summa rörelsens intäkter		1 218 877	1 225 842
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-753 901	-770 261
Periodiskt underhåll	Not 3	-24 673	-247 553
Övriga externa kostnader	Not 4	-24 875	-22 750
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-38 463	-64 996
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-124 358	-179 635
Summa rörelsens kostnader		-966 270	-1 285 195
Rörelseresultat		252 607	-59 353
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 116	11 452
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 169	-188 542
Summa finansiella poster		-150 053	-177 090
Årets resultat		102 554	-236 443

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 14	Not 7	5 344 384	5 443 452
Mark			453 200	453 200
Markanläggningar		Not 8	462 415	343 868
			<u>6 259 999</u>	<u>6 240 519</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>6 260 499</u>	<u>6 241 019</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avräkningskonto HSB Göta			553 753	481 811
Övriga fordringar		Not 10	3 346	3 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	99 804	78 605
			<u>656 903</u>	<u>563 694</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 12	700 000	700 000
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton		Not 13	14 189	14 189
			<u>14 189</u>	<u>14 189</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>1 371 092</u>	<u>1 277 883</u>
Summa tillgångar			<u>7 631 591</u>	<u>7 518 903</u>

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	231 996	231 996
Fond för yttre underhåll	426 655	317 328
	<u>658 651</u>	<u>549 324</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 262 001	1 607 771
Årets resultat	102 554	-236 443
	<u>1 364 555</u>	<u>1 371 328</u>
Summa eget kapital	<u>2 023 206</u>	<u>1 920 653</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>2 771 441</u>	<u>4 403 429</u>
	2 771 441	4 403 429
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 2 257 063	757 063
Leverantörsskulder	101 788	113 935
Skatteskulder	4 789	3 928
Fond för inre underhåll	190 000	165 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>283 303</u>	<u>154 891</u>
	<u>2 836 943</u>	<u>1 194 821</u>
Summa skulder	<u>5 608 384</u>	<u>5 598 250</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>7 631 591</u>	<u>7 518 903</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	102 554	-236 443
Avskrivningar	124 358	179 635
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	226 912	-56 808
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 267	-25 372
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	142 122	-21 702
Kassaflöde från löpande verksamhet	347 767	-103 882
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	-143 837	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-143 837	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-131 988	-131 988
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-131 988	-131 988
Årets kassaflöde	71 942	-235 870
Likvida medel vid årets början *)	1 196 000	1 431 870
Likvida medel vid årets slut *)	1 267 942	1 196 000

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,1
Markanläggning	4,2

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet.

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 4 427 540 kr (4 427 540 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

Hyror

Kabel-TV intäkter

Övriga intäkter

Bruttoomsättning

Hysesbortfall

Avsatt till inre fond

1 211 376

8 400

24 000

4 897

1 248 673

-4 800

-24 996

1 218 877

1 211 376

8 400

24 000

11 862

1 255 638

-4 800

-24 996

1 225 842

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård

Reparationer

El

Uppvärmning

Vatten

Sophämtning

Kabel-TV, internet

Övriga avgifter

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Förvaltningsarvoden

Övriga driftskostnader

217 967

73 486

19 737

165 797

65 035

24 356

28 500

23 863

32 600

57 720

44 840

753 901

287 872

42 585

21 456

143 446

52 389

24 540

28 500

20 193

31 780

56 127

61 373

770 261

Not 3

Periodiskt underhåll

Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll

24 673

247 553

24 673

247 553

Not 4

Övriga externa kostnader

Extern revisor - BoRevision

Medlemsavgifter

13 375

11 500

24 875

11 250

11 500

22 750

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	
	Styrelsearvode*	24 424 49 300
	Vicevärdsarvode	0 3 000
	Revisorsarvode	1 000 1 000
	Sociala kostnader	13 039 11 696
		<u>38 463 64 996</u>
	*) det faktiska utbetalda beloppet under år 2024 var 40 500 kr, ett upplupet belopp på 16 076 kr från år 2023 låg kvar som inte betalades ut	
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	<u>Avskrivningar</u>	
	Byggnader	99 068 161 537
	Markanläggningar	25 290 18 098
		<u>124 358 179 635</u>

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2104			
Värdeår enligt taxeringsbeslut		1985			
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 645 263	8 645 263			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 645 263	8 645 263			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 201 811	-3 040 274			
Årets avskrivningar	-99 068	-161 537			
Utgående avskrivningar	-3 300 879	-3 201 811			
Utgående bokfört värde	5 344 384	5 443 452			
Taxeringsvärde för Korpen 10					
Byggnad - bostäder	9 000 000	9 000 000			
Mark - bostäder	2 135 000	2 135 000			
Taxeringsvärde totalt	11 135 000	11 135 000			
Not 8 Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	452 456	452 456			
Årets investeringar	143 837	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	596 293	452 456			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-108 588	-90 490			
Årets avskrivningar	-25 290	-18 098			
Utgående avskrivningar	-133 878	-108 588			
Bokfört värde	462 415	343 868			
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 10 Övriga fordringar					
Skattekonto	3 346	3 274			
	3 346	3 278			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 804	77 892			
Upplupna intäkter	0	713			
	99 804	78 605			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-03-04	3 mån	3,25%	700 000
					700 000
Not 13 Bankkonton					
Swedbank				14 189	14 189
				14 189	14 189

Noter

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	40866604	0,99%	2026-02-28	493 176	70 460
Stadshypotek AB	181206	4,45%	2026-09-01	1 624 925	25 000
Stadshypotek AB	186131	4,25%	2025-09-30	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek AB	203591	4,59%	2028-03-01	785 328	36 528
Stadshypotek AB	51432	2,54%	2025-03-28	625 075	625 075
				5 028 504	2 257 063
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 771 441
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 368 564
Kortfristig del av långfristig skuld				2 257 063	757 063
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 131 988 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				6 746 000	6 746 000
Varav obelånade				45 000	45 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	13 664	13 834
Övriga upplupna kostnader	173 997	48 094
Förutbetalda hyror och avgifter	95 642	92 963
	283 303	154 891

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Värnamo

Emil Byström

Lisette Eriksson

Teresa Charczuk

Mats Lindqvist

Mikael Andersson

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

Magnus Andersson
Av föreningen vald revisorLaila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Korpen i Värnamo, org.nr. 716403-2109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Korpen i Värnamo för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Korpen i Värnamo 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.

Värnamo

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

EMIL BYSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 08:46:48



LISETTE ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 13:48:47



TERESA CHARCZUK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:12:24



MIKAEL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 16:54:24



MATS LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 23:19:44



MAGNUS ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 07:19:05



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 07:37:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MAGNUS ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 07:17:18



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 07:37:44



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 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 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.