



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Volontären i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Volontären i Jönköping

Org. nr. 726000-3608

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 åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1946 på fastigheten Volontären 11 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 6 uppgångar med adresserna: Gillesgatan 3 A-C resp 5 A-C.

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

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	12	st	1	rok	508,5	m ²
		24	st	2	rok	1 315,5	m ²
		6	st	3	rok	495,0	m ²
		42	st			2 319,0	m ²
Lokaler P-platser	Hyresrätt	1	st			75,0	m ²
	Hyresrätt *)	20	st				
		21	st			75,0	m ²
Totalt		63	st			2 394,0	m ²

*) Antalet p-platser har minskats från 22 till 20 platser i samband med arbeten med parkeringen.

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

- Förberedande VA-arbeten, nya dagvattenledningar i mark (2020)
- Asfalts- och trädgårdsarbeten (2020)
- Installation av 2 laddstolpar samt motorvärmcentral (2020)
- Målning av trappuppgångar samt ny fasad- och trapphusbelysning (2019)
- Fönsterbyte (2013)
- Ny Fjärrvärmecentral och utbyte av cirkulationspump (2012)
- Kulvertbyte (2008)
- Stamrenovering: Inplastning av avloppsrör (2007)
- Inköp av nya och begagnade varmmanglar (3:an och 5:an) (2023)
- Inköp av torktumlare (3:an) (2023)
- Inköp av hjärtstartare (2023)
- Påbörjat byte av entré- och lägenhetsdörrar (2023)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Slutförandet av installation av säkerhetsdörrar till lägenheterna samt nya entrépartier.
- Reparation av skador på fasaden samt genomfört OVK.
- Under året har fastighetsskötseln till största delen övertagits av föreningen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2024-05-27
Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 22-årig underhållsplan som årligen uppdateras.
Nästa år planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Takbyte på fastigheten med tillhörande kring arbeteten
- Installation av fiber
- Undersökning av avloppsstammar

Därefter kommande större åtgärder:

- Fasadrenovering/målning

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 10 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat om oförändrade avgifter 2025.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsskötsel/lokalvård, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Kabel-TV, Tele2
- El, Jönköpings Energi

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 15 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 58 (59) medlemmar varav 43 (43) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 4 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Rickard Åberg	ordförande
Simon Borgmästars	vice ordförande
Gungerd Johnsson	sekreterare
Claes Eriksson	vice sekreterare
Jonny Hörlin	ledamot
Goran Rakita	ledamot utsedd av HSB Göta
Marie Mieritis	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är som ordförande Rickard Åbergs samt ledamoten Marie Mieritis. Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Rickard Åberg, Marie Mieritis, Gungerd Johnsson och Claes Ericsson, Jonny Hörlin samt Simon Borgmästars, två i förening.

Vicevärdar har varit Jonny Hörlin och Marie Mieritis. Gungerd Johnsson kvarstår som vicevärd med i första hand ekonomi- och administrativ funktion.

Revisor har varit Jonny Svensson med Nils Wärnsberg som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Jonny Hörlin med Gungerd Johnsson som suppleant.

Valberedning har varit Caroline Åberg (sammankallande) och Mathilda Ljung.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 857	1 703	1 608	1 487	1 482
Res. Efter finansiella poster, tkr	356	414	328	180	-626
Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt *)	755	684	659	612	592
Skuldsättning per kvm	515	515			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	532	532			
Sparande per kvm	300	264			
Räntekänslighet	0,7	0,8			
Energikostnad per kvm	204	184			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	93			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023, där justering för avsättning till inre fond skett.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 755	20 020	1 382 776	1 082 493	+413 680
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				+413 680	-413 680
				1 496 173	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			225 000	-225 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-110 194	110 194	
Årets resultat					+355 824
Belopp vid årets slut	44 755	20 020	1 497 582	1 381 367	+355 824

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 496 173
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-225 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	+110 194
Årets resultat	+355 824
Till stämmans förfogande	1 737 191

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 737 191
	1 737 191

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 497 582 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	1 857 242	1 702 994
Summa rörelsens intäkter		1 857 242	1 702 994
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-969 386	-899 635
Periodiskt underhåll		-110 194	-19 914
Övriga externa kostnader	Not 3	-31 350	-30 100
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-127 955	-131 395
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-251 318	-198 945
Summa rörelsens kostnader		-1 490 203	-1 279 989
Rörelseresultat		367 038	423 004
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 746	26 107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 960	-35 431
Summa finansiella poster		-11 214	-9 324
Resultat efter finansiella poster		355 824	413 681
Årets resultat		355 824	413 681
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		355 824	413 681
Reservering till fond för yttre underhåll		-225 000	-236 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		110 194	19 914
Resultat efter fondförändring		241 018	197 595

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 12	Not 6	3 556 331	2 414 360
Mark			45 320	45 320
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	88 993	75 606
			<u>3 690 644</u>	<u>2 535 286</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>3 691 144</u>	<u>2 535 786</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			2 867	0
Avräkningskonto HSB Göta			1 012 191	1 945 304
Övriga fordringar		Not 9	10 547	10 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	92 560	62 113
			<u>1 118 165</u>	<u>2 017 784</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton		Not 11	284 162	276 530
			<u>284 162</u>	<u>276 530</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>1 402 328</u>	<u>2 294 314</u>
Summa tillgångar			5 093 472	4 830 100

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	44 755	44 755
Upplåtelseavgifter	20 020	20 020
Fond för yttre underhåll	1 497 582	1 382 776
	<u>1 562 357</u>	<u>1 447 551</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 381 367	1 082 493
Årets resultat	355 824	413 681
	<u>1 737 191</u>	<u>1 496 173</u>
Summa eget kapital	<u>3 299 549</u>	<u>2 943 724</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 833 000	833 000
	<u>833 000</u>	<u>833 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 400 000	400 000
Leverantörsskulder	61 804	96 774
Skatteskulder	4 118	6 173
Fond för inre underhåll	224 723	242 576
Övriga skulder	Not 14 49 220	51 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 221 058	256 682
	<u>960 923</u>	<u>1 053 376</u>
Summa skulder	<u>1 793 923</u>	<u>1 886 376</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>5 093 472</u>	<u>4 830 100</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	355 824	413 681
Avskrivningar	251 318	198 945
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	607 142	612 626
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 494	-9 506
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-92 453	63 362
Kassaflöde från löpande verksamhet	481 195	666 482
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 373 776	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-32 900	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 406 676	0
Årets kassaflöde	-925 481	666 482
Likvida medel vid årets början *)	2 221 834	1 555 352
Likvida medel vid årets slut *)	1 296 353	2 221 834

*) 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	2,7
Ombyggnader	1,6
Inventarier	12,0

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).		
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	1 764 504	1 604 124
Hyror	81 782	80 667
Elintäkter	3 758	403
Övriga intäkter	28 197	35 799
Bruttoomsättning	1 878 241	1 720 993
Hysesbortfall	-3 000	0
Avsatt till inre fond	-17 999	-17 999
	1 857 242	1 702 994
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	46 582	133 744
Reparationer	124 001	17 875
El	46 334	60 217
Uppvärmning	356 619	321 333
Vatten	85 852	59 580
Sophämtning	49 741	50 073
Kabel-TV, internet	43 064	41 788
Övriga avgifter	39 169	33 146
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	71 040	69 318
Förvaltningsarvoden	85 848	80 516
Övriga driftskostnader	21 136	32 045
	969 386	899 635
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	13 250	12 000
Medlemsavgifter	18 100	18 100
	31 350	30 100
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	57 300	52 500
Vicevärdsarvode	31 675	37 493
Revisorsarvode	4 298	3 938
Löner och andra ersättningar	6 405	6 050
Sociala kostnader	28 277	31 414
	127 955	131 395
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	231 805	186 012
Inventarier	19 513	12 933
	251 318	198 945

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2061	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1942	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 935 679	6 935 679
Årets investeringar	1 373 776	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 309 455	6 935 679
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 521 319	-4 335 307
Årets avskrivningar	-231 805	-186 012
Utgående avskrivningar	-4 753 124	-4 521 319
Utgående bokfört värde	3 556 331	2 414 360
Taxeringsvärde för Volontären 11 i Jönköping		
Byggnad - bostäder	19 400 000	19 400 000
Byggnad - lokaler	258 000	258 000
	19 658 000	19 658 000
Mark - bostäder	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000
Taxeringsvärde totalt	31 658 000	31 658 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	129 332	129 332
Årets investeringar	32 900	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 232	129 332
Ingående avskrivningar	-53 726	-40 793
Årets avskrivningar	-19 513	-12 933
Utgående avskrivningar	-73 239	-53 726
Bokfört värde	88 993	75 606
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	10 547	10 367
	10 547	10 367
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 560	62 113
	92 560	62 113
Not 11 Bankkonton		
Swedbank	284 162	276 530
	284 162	276 530

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek	2854302680	1,50%	2026-12-22	833 000	0
Swedbank Hypotek	2854588767	5,71%	2025-04-28	400 000	400 000
				1 233 000	400 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					833 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 233 000
Kortfristig del av långfristig skuld				400 000	400 000
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 0 kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				2 500 000	2 500 000
Varav obelånade				0	0
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				24 514	24 964
Arbetsgivaravgifter				24 160	26 150
Mervärdesskatt				546	57
				49 220	51 171
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				4 165	4 492
Övriga upplupna kostnader				73 587	96 958
Förutbetalda hyror och avgifter				143 306	155 232
				221 058	256 682

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Claes Ericsson

Goran Rakita

Gungerd Johnsson

Jonny Hörlin

Simon Borgmästars

Marie Mieritis

Rickard Åberg

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

Jonny Svensson
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Volontären i Jönköping, org.nr. 7260003608

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Volontären i Jönköping 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. Revisornas 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 Volontären i Jönköping 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonny Svensson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

RICKARD ÅBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:54:59



MARIE MIERITIS

Ledamot

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



CLAES ERICSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:00:36



GORAN RAKITA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 10:08:08



JONNY HÖRLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:43:05



GUNGERD JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:56:51



SIMON BORGMÄSTARS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:10:37



JONNY SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 15:25:25



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:18:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JONNY SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 15:27:11



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:19:43



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.