



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Kärnan 3 i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kärnan 3 i Jönköping

Org. nr. 726000-3640

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31,
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.
Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1934 på fastigheten Kärnan 5 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus med 2 uppgångar med adress: Gröna gatan 13 A-B.

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	5	st	1	rok	149,0	m²
		6	st	2	rok	289,5	m²
		1	st	3	rok	73,5	m²
		2	st	4	rok	175,0	m²
Totalt		14	st			687,0	m²

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

- Kontroll av ventiler i källare (2019)
- Asbestsanering av rör i källare (2019)
- Trapphusmålning i båda uppgångarna (2020)
- Byte av utvändig belysning till LED-armaturer (2021)
- Renovering av sockel (2022)
- OVK Besiktning (2022)
- Kompletterande byte av låssystem (2022)
- Renovering av innergård + nya utemöbler (2023)
- Renovering av tvättstuga + ny tvättmaskin (2023)
- Energideklaration (2023)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Ommålning av sophus
- Installation av markbelysning på innergård

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom och stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-06-09

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för följande underhåll:

- Byte av samlingsledningar och servisledning för inkommande vatten

Därefter kommande större underhåll:

- Renovering av tak/takbyte (ca år 2030)
- Renovering fasad och byte av fönster (ca år 2040)

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast from 2024-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja avgiften med 6 %. Utöver detta tillkommer avgift för TV och bredband.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal med HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal med HSB
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Avtal för TV och bredband med Tele2
- Avtal för entrémattor med Elis

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 11 (16) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 23 (23) medlemmar varav 15 (15) röstberättigade och där HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 4 (3) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Victor Hallerboij	ordförande
Maximilian Ståhl	ledamot
Tilde Sonesson	ledamot
Emma Stigsson	ledamot
Robin Raske	ledamot
Mattias Tokic	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Emma Stigsson, Robin Raske och Maximilian Ståhl.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Victor Hallerboij, Tilde Sonesson, Maximilian Ståhl och Robin Raske två i förening.

Revisor har varit Samuel Allansson, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma i Jönköping har varit Victor Hallerboij.

Valberedning är styrelsen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	629	607	537	538
Res. efter finansiella poster, tkr	104	-7	-106	25
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	883	858	765	761
Skuldsättning kr/kvm	1392	1440		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1392	1440		
Sparande per kvm	299	234		
Räntekänslighet, %	1,6	1,7		
Energikostnad per kvm	179	186		
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	96	97		

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 570	993 285	338 240	-907 038	-7421
Vinstdisp enl. stämmobeslut -23				-7421	7421
Reservering till yttre underhåll -24			114 000	-114 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -24			-45 770	45 770	
Överföring till balans. Resultat					
Årets resultat					103 935
Belopp vid årets slut	16 570	993 285	406 470	-982 689	103 935

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Ansamlad förlust	-982 689
Årets resultat	<u>103 935</u>
	-878 754

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ansamlad förlust	<u>-878 754</u>
	-878 754

Den ansamlade förlusten grundar sig till övervägande del på att föreningen under år 2012 köpte upp lägenhet 7 för att sedan dela upp lägenheten och upplåta två nya lägenheter, nuvarande lägenhet 17 och 18.

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 406 470 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	629 458	607 310
Summa rörelsens intäkter		629 458	607 310
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-349 677	-374 545
Periodiskt underhåll		-45 770	-112 202
Övriga externa kostnader	Not 3	-20 700	-19 700
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-25 875	-26 552
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-55 917	-55 917
Summa rörelsens kostnader		-497 939	-588 916
Rörelseresultat		131 520	18 394
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 085	4 064
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 669	-29 878
Summa finansiella poster		-27 584	-25 814
Resultat efter finansiella poster		103 935	-7 421
Årets resultat		103 935	-7 421
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		103 935	-7 421
Reservering till fond för yttre underhåll		-114 000	-80 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		45 770	112 202
Resultat efter fondförändring		35 705	24 781

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 10	Not 6	842 457	886 463
Mark			12 962	12 962
Markanläggningar		Not 7	214 396	226 307
			1 069 815	1 125 732
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			500	500
Summa anläggningstillgångar			1 070 315	1 126 232
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avräkningskonto HSB Göta			518 494	443 341
Övriga fordringar		Not 9	1 921	1 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			46 821	35 861
			567 236	480 243
Kortfristiga placeringar				
Kassa och bank				
Kassa och bank			948	948
			948	948
Summa omsättningstillgångar			568 184	481 191
Summa tillgångar			1 638 499	1 607 423

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 570	16 570
Upplåtelseavgifter		993 285	993 285
Fond för yttre underhåll		406 470	338 240
		<u>1 416 325</u>	<u>1 348 095</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-982 690	-907 039
Årets resultat		103 935	-7 421
		<u>-878 754</u>	<u>-914 460</u>
Summa eget kapital		<u>537 570</u>	<u>433 635</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	462 000	956 126
		<u>462 000</u>	<u>956 126</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	494 126	33 028
Leverantörsskulder		38 080	52 670
Skatteskulder		2 200	2 855
Fond för inre underhåll		-9	0
Övriga skulder	Not 11	1 760	8 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	102 772	120 113
		<u>638 929</u>	<u>217 662</u>
Summa skulder		<u>1 100 929</u>	<u>1 173 788</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>1 638 499</u>	<u>1 607 423</u>

	2024-01-01	2023-01-01
Kassaflödesanalys	2024-12-31	2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	103 935	-7 421
Avskrivningar	55 917	55 917
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	159 852	48 496
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 840	-9 084
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-39 831	19 638
Kassaflöde från löpande verksamhet	108 181	59 050
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	0	-238 218
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-238 218
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-33 028	-33 028
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-33 028	-33 028
Årets kassaflöde	75 153	-212 196
Likvida medel vid årets början *)	444 289	656 484
Likvida medel vid årets slut *)	519 442	444 289

*) 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	1,7
Markanläggning	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 0,3% 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 162 037 kr (162 037 kr).

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
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	579 564	562 656
	Övriga intäkter	49 894	44 654
		629 458	607 310
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	42 309	42 003
	Reparationer	28 554	56 778
	El	12 572	15 758
	Uppvärmning	94 775	84 473
	Vatten	15 786	27 415
	Sophämtning	21 718	27 706
	Kabel-TV, internet	26 284	26 270
	Övriga avgifter	16 481	13 947
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 820	22 246
	Förvaltningsarvoden	43 689	42 483
	Övriga driftskostnader	24 690	15 468
		349 677	374 545
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	11 000	10 000
	Medlemsavgifter	9 700	9 700
		20 700	19 700
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	18 000	21 400
	Revisorsarvode	900	0
	Sociala kostnader	6 975	5 152
		25 875	26 552
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	44 006	44 006
	Markanläggningar	11 911	11 911
		55 917	55 917

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2055	2 055
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1947	1 947
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	2 703 804	2 703 804
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 703 804	2 703 804
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 817 341	-1 773 335
Årets avskrivningar	-44 006	-44 006
Utgående avskrivningar	-1 861 347	-1 817 341
Utgående bokfört värde	842 457	886 463
Taxeringsvärde för Kärnan 3 i Jönköping		
Byggnad - bostäder	6 000 000	6 000 000
	6 000 000	6 000 000
Mark - bostäder	4 295 000	4 295 000
	4 295 000	4 295 000
Taxeringsvärde totalt	10 295 000	10 295 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	238 218	0
Årets investeringar	0	238 218
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	238 218	238 218
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 911	0
Årets avskrivningar	-11 911	-11 911
Utgående avskrivningar	-23 822	-11 911
Bokfört värde	214 396	226 307
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	1 921	163
Övriga fordringar	0	878
	1 921	1 041

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 10 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	291798	1,12%	2025-06-01	76 726	76 726
Stadshypotek AB	296357	2,79%	2026-04-30	474 000	12 000
Stadshypotek AB	300368	4,71%	2025-04-30	405 400	405 400
				956 126	494 126
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					462 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					790 986
Kortfristig del av långfristig skuld				494 126	33 028
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 33 028kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				1 509 000	1 509 000
Not 11 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				0	2 100
Arbetsgivaravgifter				0	2 199
Mervärdesskatt				0	0
Övriga kortfristiga skulder				1 760	4 697
				1 760	8 996
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				5 455	5 614
Övriga upplupna kostnader				45 529	61 525
Förutbetalda hyror och avgifter				51 788	52 974
Övriga förutbetalda intäkter				0	0
				102 772	120 113

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Emma Stigsson

Mattias Tokic

Maximilian Ståhl

Robin Raske

Victor Hallerboij

Tilde Sonesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftSamuel Allansson
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kärnan 3 i Jönköping, org.nr. 726000-3640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kärnan 3 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. 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 Kärnan 3 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Samuel Allansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Kärnan 3 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VICTOR HALLERBOIJ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 17:28:03



MAXIMILIAN STÅHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 17:46:01



ROBIN RASKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 16:30:32



MATTIAS TOKIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 06:44:22



EMMA STIGSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 18:47:58



TILDE SONESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 13:48:30



SAMUEL ALLANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 11:06:09



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:13:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Kärnan 3 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SAMUEL ALLANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 11:07:02



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:13:34



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.