



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Örnen i Vetlanda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Örnen i Vetlanda

Org nr 727500-0490

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1965-1966 på fastigheten Örnen 14 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Storgatan 38 A-C, 40, 42, 44, 46 och 48 A-C.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Säkra via 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	60 st	3 rok	5 019,0 m ²
		60 st		5 019,0 m ²
Lokaler	Hyresrätt	4 st		275,0 m ²
Garage	Hyresrätt	39 st		
		43 st		275,0 m ²
Totalt		103 st		5 294 m ² (14)

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

- Renovering av trapphus (2023)
- Fasadrenovering (2023)
- Byte av dörrar (2023)
- Byte av fjärrvärmewäxlar (2022)
- Byte källarfönster hus 48A – 48C (2021)
- Färdigställt arbete med byte av takfläktar (2020)
- Påbörjat arbete med byte av takfläktar (ej slutbetalt under 2019)
- OVK-åtgärder (2019)
- Energibesiktning (2019)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Tak över trappa till källare Storgatan 38 A
- Staket på framsidan mot Storgatan

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som regelbundet uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Måla hussockel och garage
- Laddstolpar
- Takrenovering
- Ev. solceller

Aktiviteter

Styrelsen har anordnat julfest för föreningen.

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2023-01-01 med 10 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 7 %.

19

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 32 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 86 medlemmar (föregående års antal 87) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 (4) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Enver Grebic	ordförande
Lars Hallebjörk	vice ordförande
Susanne Schill	sekreterare
Zdravko Cavar	ledamot
Sakib Dautovic	ledamot
Ingrid Sundlöf	ledamot
Jörgen Jansson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Enver Grebic, Susanne Schill och Sakib Dautovic.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Enver Grebic, Susanne Schill, Lars Hallebjörk och Ingrid Sundlöf, två i förening.

Vicevärd har varit Enver Grebic.

Revisor har varit Jan Bergman med Birgitta Wigelius som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Enver Grebic (ordinarie) och Susanne Schill.

Valberedning har varit Lennart Jarl och Snezana Milikic.

h)

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 098	3 092	2 813	2 823	2 737
Res. efter finansiella poster, tkr	109	-67	232	204	132
Årsavgift kr/kvm upplåtet med bostadsrätt *)	614	614			
Skuldsättning kr/kvm *)	1 492	1 551			
Skuldsättning kr/kvm upplåtet med bostadsrätt *)	1 573	1 636			
Sparande kr/kvm *)	167	158			
Räntekänslighet i % *)	2,6	2,7			
Energikostnad kr/kvm *)	196	173			

Årsavgifters andel i % av total rörelseintäkt *)

*) Nya nyckeltal 2023

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	416 020	0	3 116 360	1 701 323	-67 355
Resultatdisp enl. stämmobeslut -23				-67 355	67 355
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			297 000	-297 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-442 275	442 275	
Årets resultat					109 010
Belopp vid årets slut	416 020	0	2 971 085	1 779 243	109 010

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 779 243
Årets resultat	<u>109 010</u>
Till stämmans förfogande	1 888 253

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>1 888 253</u>
	1 888 253

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 971 085kr.

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

Resultaträkning		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 098 010	3 092 354
Summa rörelsens intäkter		3 098 010	3 092 354
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 974 189	-1 976 707
Periodiskt underhåll		-442 275	-570 787
Övriga externa kostnader	Not 3	-35 500	-35 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-95 709	-97 201
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-331 173	-331 173
Summa rörelsens kostnader		-2 878 846	-3 010 868
Rörelseresultat		219 164	81 486
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82 846	41 858
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 001	-190 699
Summa finansiella poster		-110 155	-148 841
Årets resultat		109 010	-67 355



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Örnen i Vetlanda, 727500-0490

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

Byggnader	Not 13	Not 6	10 451 562	10 775 735
Mark			445 400	445 400
Markanläggningar		Not 7	7 000	14 000
			<u>10 903 962</u>	<u>11 235 135</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar			<u>10 904 462</u>	<u>11 235 635</u>
-----------------------------	--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			8 460	5 547
Avräkningskonto HSB Göta			1 128 273	3 143 458
Övriga fordringar		Not 9	21 878	57 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	<u>156 577</u>	<u>101 939</u>
			1 315 187	3 308 333

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	2 000 000	0
---------------------------------	--	--------	-----------	---

Kassa och bank

Bankkonton		Not 12	<u>34 376</u>	<u>33 453</u>
			34 376	33 453

Summa omsättningstillgångar			<u>3 349 563</u>	<u>3 341 786</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**14 254 026 14 577 422**

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

Medlemsinsatser

416 020

416 020

Fond för yttre underhåll

2 971 085

3 116 360

3 387 105

3 532 380

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 779 243

1 701 323

Årets resultat

109 010

-67 355

1 888 253

1 633 968

Summa eget kapital

5 275 358

5 166 348

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

5 247 000

5 501 000

5 247 000

5 501 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

2 649 124

2 709 004

Leverantörsskulder

168 068

281 357

Skatteskulder

9 416

12 240

Fond för inre underhåll

479 519

446 404

Övriga skulder

Not 14

6 776

9 586

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

418 765

451 483

3 731 668

3 910 074

Summa skulder

8 978 668

9 411 074

Summa eget kapital och skulder**14 254 026****14 577 422**

HSB Bostadsrättsförening Örnen i Vetlanda, 727500-0490

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	109 010	-67 355
Avskrivningar	331 173	331 173
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	440 183	263 818
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 040	-55 792
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-118 525	154 601
Kassaflöde från löpande verksamhet	299 617	362 627
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 201 175
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 201 175
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-313 880	1 702 120
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-313 880	1 702 120
Årets kassaflöde	-14 263	863 572
Likvida medel vid årets början *)	3 176 911	2 313 339
Likvida medel vid årets slut *)	3 162 649	3 176 911

*) 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	1,3
Ombyggnader	2,3
Markanläggning	10,5

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% 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 1 994 459kr.

(1)

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	3 080 124	3 080 124
	Hyror	110 880	110 880
	Övriga intäkter	11 212	5 975
	Bruttoomsättning	3 202 216	3 196 979
	Hyresbortfall	-12 490	-12 910
	Avsatt till inre fond	-91 716	-91 716
	3 098 010	3 092 354	
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	347 759	393 535
	Reparationer	81 148	115 579
	El	89 614	70 257
	Uppvärmning	673 000	597 256
	Vatten	277 443	247 034
	Sophämtning	94 767	91 618
	Kabel-TV, internet	92 548	86 936
	Övriga avgifter	73 809	62 458
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	97 105	95 340
	Förvaltningsarvoden	115 485	112 302
	Övriga driftskostnader	31 511	104 393
	1 974 189	1 976 707	
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	12 000	11 500
	Medlemsavgifter	23 500	23 500
	35 500	35 000	
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	42 975	39 375
	Vicevärdsarvode	28 650	26 500
	Revisorsarvode	4 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	2 246	9 276
	Sociala kostnader	17 838	17 850
	95 709	97 001	
	Övriga anställda		
	Sociala kostnader	0	200
	0	200	
	Totalt	95 709	97 201
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	324 173	324 173
	Markanläggningar	7 000	7 000
	331 173	331 173	

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2065				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1966				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	16 506 147	15 410 670			
Årets investeringar	0	1 201 175			
Årets försäljning/ utrangering	0	-105 698			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 506 147	16 506 147			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 730 412	-5 511 937			
Årets avskrivningar	-324 173	-324 173			
Årets försäljning/utrangering	0	105 698			
Utgående avskrivningar	-6 054 585	-5 730 412			
Utgående bokfört värde	10 451 562	10 775 735			
Taxeringsvärde för Örnen 14					
Byggnad - bostäder	36 000 000	36 000 000			
	36 000 000	36 000 000			
Mark - bostäder	10 600 000	10 600 000			
	10 600 000	10 600 000			
Taxeringsvärde totalt	46 600 000	46 600 000			
Not 7 Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	66 427	66 427			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 427	66 427			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-52 427	-45 427			
Årets avskrivningar	-7 000	-7 000			
Utgående avskrivningar	-59 427	-52 427			
Bokfört värde	7 000	14 000			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto	21 878	57 389			
	21 878	57 389			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 577	101 939			
	156 577	101 939			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-10-04	2025-01-04	3 mån	3,75%	2 000 000
					2 000 000
Not 12 Bankkonton					
Swedbank				34 376	33 453
				34 376	33 453

Noter					2024-12-31	2023-12-31
Not 13 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
Stadshypotek AB	292355	1,01%	2026-07-30	2 079 000	60 000	
Stadshypotek AB	298365	4,14%	2027-10-30	1 534 000	130 000	
Stadshypotek AB	299506	3,90%	2028-01-30	1 888 000	64 000	
Stadshypotek AB	307886	2,95%	2025-12-01	2 395 124	2 395 124	
				7 896 124	2 649 124	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 247 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 326 724	
Kortfristig del av långfristig skuld					2 649 124	2 709 004
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 313 880kr.						
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet					8 510 900	8 510 900
Not 14 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt				0	3 474	
Arbetsgivaravgifter				0	1 994	
Övriga kortfristiga skulder				6 776	4 118	
				6 776	9 586	
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				18 870	16 135	
Övriga upplupna kostnader				130 485	178 754	
Förutbetalda hyror och avgifter				269 410	256 594	
				418 765	451 483	

Noter

2024-12-31

2023-12-31

Vetlanda 02/04 2025


Enver Grebic

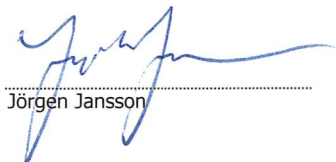

Lars Hallebjörk


Susanne Schill

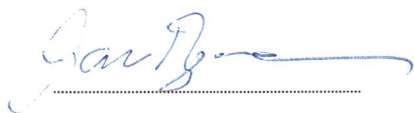

Sakib Dautovic


Zdravko Cavar

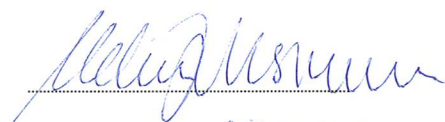

Ingrid Sundlöf


Jörgen Jansson

Vår revisionsberättelse har 2025 - 04 - 02 avgivits beträffande denna årsredovisning



Jan Bergman
Av föreningen vald revisor



Malin Johannesson 2025-04-15
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Örnen i Vetlanda, org.nr. 727500-0490

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Örnen i Vetlanda 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. Revisor 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:

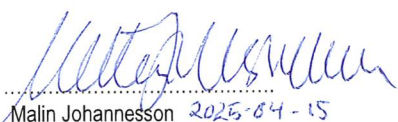
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Vetlanda den 21/4 2025



Malin Johannesson 2025-04-15
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jan Bergman
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt notföreteckning. Av notföreteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skattekulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.