



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Freja i Barnarp

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Freja i Barnarp

Org nr 716403-1861

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 1983-1984 på fastigheten Barnarp 9:1 i Barnarp som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 8 st bostadshus i två plan samt 2 kvartershus med adresserna: Konstapelgatan 2-40, 44-58, 62-84 och 88-136 (enbart jämna nummer). Det finns också 6 garagebyggnader.

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	27	st	2	rok	1 706	m²
		28	st	3	rok	2 197	m²
		12	st	4	rok	1 284	m²
						5 187	m²
Kvarters-Hus		2	st				
Garage		65	st			1 385	m²
P-platser	Hysesrätt	50	st				
		117	st				
Totalt		184	st			6 572	m²

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

- Takbyte (2020)
- Förbättrad brandsäkring (2020)
- Byte av stuprör (2020)
- Målning av entrétak (2021)
- Energideklaration (2021)
- Nytt staket (2021)
- Ny flaggstång (2021)
- Nytt skydd runt sandlådor (2021)
- Nyplantering och underhåll av häckar (2021)
- Byte av skärmväggar (2022)
- Byte av balkongbaljor/golv för vattenavrinning (2022)
- Tillbyggnad 2 garage (2023)
- Byte av tjärpappstak på garagen (2023)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning fasader baksidorna av fastigheterna
- Rensning av rabatter och grusläggning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2024-08-01.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av lekutrustning
- Fasadmålning
- OVK
- Byte av belysningsstolpar

Aktiviteter

Städdag på hösten

Ekonomi

Avgifterna lämnades oförändrade 2024. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5% from 2025-01-01.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på ökade driftkostnader till följd av förbättringar och underhåll av fastigheten. För att stärka föreningens ekonomi och undvika fortsatt negativt resultat planeras bland annat avgiftshöjning, fortsatt kostnadskontroll samt långsiktig underhållsplanering.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 28 (32) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 92 (91) medlemmar varav 67 (68) röstberättigade medlemmar och där HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 6 (3) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Jonas Hjelm	ordförande
Helena Boman	vice ordförande
Linda Dahlström	ledamot
Johan Nyberg	ledamot
Teresa Matev	ledamot
David Hashemi	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jonas Hjelm, Helena Boman och Johan Nyberg.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Johan Nyberg, Jonas Hjelm, Helena Boman och Teresa Matev, två i förening.

Vicevärd har varit Helena Boman.

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

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Jonas Hjelm. Valberedning har varit Per Olof Södermark och Linda Dahlström. Suppleant, Kasim Kurt.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 628	3 629	3 489	3 483	3 470
Res. efter finansiella poster, tkr	-113	162	505	-883	393
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	546	652			
Skuldsättning kr/kvm	3 206	4 359			

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 206	4359
Sparande per kvm	197	283
Räntekänslighet, %	5,9	6,7
Energikostnad per kvm	40	45
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	99	93

*) Nytt beräkningssätt from år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	909 995	0	2 396 721	2 523 956	162 483
Resultatdisp enl. stämmobeslut -23				162 483	-162 483
				2 686 439	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			409 000	-409 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll - 24			-737 042	737 042	
Årets resultat					-113 413
Belopp vid årets slut	909 995	0	2 068 679	3 014 481	-113 413

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	3 014 481
Årets resultat	-113 413
	2 901 068

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	2 901 068
	2 901 068

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 068 679 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	3 627 551	3 629 222
Summa rörelsens intäkter		3 627 551	3 629 222
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 722 127	-1 610 607
Periodiskt underhåll		-737 042	-631 677
Övriga externa kostnader	Not 3	-38 305	-38 075
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-241 107	-170 783
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-673 347	-673 347
Summa rörelsens kostnader		-3 411 929	-3 124 489
Rörelseresultat		215 622	504 733
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 625	57 999
Räntekostnader och liknande resultatposter		-380 661	-400 249
Summa finansiella poster		-329 036	-342 250
Resultat efter finansiella poster		-113 413	162 483
Årets resultat		-113 413	162 483
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-113 413	162 483
Reservering till fond för yttre underhåll		-409 000	-600 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		737 042	631 677
Resultat efter fondförändring		214 629	194 160

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 10	Not 6	23 996 529	24 643 593
Mark			1 695 208	1 695 208
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	52 568	78 851
			25 744 305	26 417 652
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			500	500
Summa anläggningstillgångar			25 744 805	26 418 152
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	13
Avräkningskonto HSB Göta			965 469	1 939 947
Övriga fordringar		Not 9	18 745	18 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			241 650	185 304
			1 225 864	2 143 597
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar			800 000	0
<i>Kassa och bank</i>				
Kassa och bank			143 010	1 125 158
			143 010	1 125 158
Summa omsättningstillgångar			2 168 874	3 268 754
Summa tillgångar			27 913 679	29 686 906

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	909 995	909 995
Fond för yttre underhåll	2 068 679	2 396 721
	<u>2 978 674</u>	<u>3 306 716</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 014 480	2 523 956
Årets resultat	-113 413	162 483
	<u>2 901 067</u>	<u>2 686 439</u>
Summa eget kapital	<u>5 879 741</u>	<u>5 993 155</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 12 407 506	20 772 767
	<u>12 407 506</u>	<u>20 772 767</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 8 660 844	1 835 217
Leverantörsskulder	154 169	280 046
Skatteskulder	10 650	7 903
Fond för inre underhåll	426 873	447 518
Övriga skulder	Not 11 5 963	1 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 367 933	348 827
	<u>9 626 432</u>	<u>2 920 985</u>
Summa skulder	<u>22 033 938</u>	<u>23 693 752</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>27 913 679</u>	<u>29 686 907</u>

	2024-01-01	2023-01-01
Kassaflödesanalys	2024-12-31	2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-113 413	162 483
Avskrivningar	673 347	673 347
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	559 934	835 830
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 745	-17 506
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-120 180	-228 112
Kassaflöde från löpande verksamhet	383 009	590 212
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 053 980
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 053 980
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 539 634	-660 884
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 539 634	-660 884
Årets kassaflöde	-1 156 625	-1 124 652
Likvida medel vid årets början *)	3 065 104	4 189 757
Likvida medel vid årets slut *)	1 908 479	3 065 104

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 anskaffningsvärdet 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	2,0
Inventarier	20,0

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 slutförfalldag 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 20 198 778 kr (20 198 778 kr).

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	3 380 628	3 380 628
	Hyror	99 300	96 750
	Övriga intäkter	240 623	244 993
	Bruttoomsättning	3 720 551	3 722 371
	Hyresbortfall	-2 101	-2 250
	Avsatt till inre fond	-90 899	-90 899
		3 627 551	3 629 222
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	198 184	276 774
	Reparationer	515 111	372 690
	El	41 047	47 267
	Vatten	219 664	183 787
	Sophämtning	115 609	126 448
	Kabel-TV, internet	169 012	228 095
	Övriga avgifter	150 814	97 431
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	109 210	106 463
	Förvaltningsarvoden	134 676	131 322
	Övriga driftskostnader	68 801	40 330
		1 722 127	1 610 607
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	12 705	12 475
	Medlemsavgifter	25 600	25 600
		38 305	38 075
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	73 000	74 500
	Vicevärdsarvode	25 000	22 000
	Revisorsarvode	2 275	2 275
	Löner och andra ersättningar	6 500	4 000
	Sociala kostnader	55 707	39 008
		162 482	141 783
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	78 625	28 800
	Sociala kostnader	0	200
		78 625	29 000
	Totalt	241 107	170 783
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	647 064	647 064
	Inventarier	26 283	26 283
		673 347	673 347

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2102	2 102
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1983	1 983
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	34 018 976	31 971 196
Årets investeringar	0	2 047 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 018 976	34 018 976
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 375 383	-8 728 319
Årets avskrivningar	-647 064	-647 064
Utgående avskrivningar	-10 022 447	-9 375 383
Utgående bokfört värde	23 996 529	24 643 593
Taxeringsvärde för Barnarp 9:1 i Jönköping		
Byggnad - bostäder	39 800 000	39 800 000
Byggnad - lokaler	39 800 000	39 800 000
Mark - bostäder	11 374 000	11 374 000
	11 374 000	11 374 000
Taxeringsvärde totalt	51 174 000	51 174 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	145 980	145 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 980	145 980
Ingående avskrivningar	-67 129	-40 846
Årets avskrivningar	-26 283	-26 283
Utgående avskrivningar	-93 412	-67 129
Bokfört värde	52 568	78 851
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	18 745	18 333
	18 745	18 333

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	271266	2,50%	2025-01-30	6 122 853	6 122 853	
Stadshypotek AB	286990	1,11%	2025-04-30	1 807 904	1 807 904	
Stadshypotek AB	287596	1,26%	2028-06-01	4 437 500	125 000	
Stadshypotek AB	290232	0,68%	2026-01-30	2 463 837	72 012	
Stadshypotek AB	295338	1,90%	2030-03-01	2 708 472	29 360	
Stadshypotek AB	295339	1,59%	2027-03-01	2 100 951	183 132	
Stadshypotek AB	296172	2,45%	2026-03-30	1 131 250	25 000	
Stadshypotek AB	301715	4,07%	2025-01-02	295 583	295 583	
				21 068 350	8 660 844	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 407 506	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 148 085	
Kortfristig del av långfristig skuld				8 660 844	1 835 217	
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 584 053 kr						
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet				23 876 000	23 876 000	
Not 11 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt				2 775	720	
Arbetsgivaravgifter				2 906	754	
Övriga kortfristiga skulder				282	0	
				5 963	1 474	
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				25 397	34 835	
Övriga upplupna kostnader				40 603	17 531	
Förutbetalda hyror och avgifter				301 933	296 461	
				367 933	348 827	

Övriga noter**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Jönköping

Jonas Hjelm

Helena Boman

Johan Nyberg

Teresa Matev

Linda Dahlström

David Hashemi

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftTommy Martinsson
Av föreningen vald revisorCarina Westlund Myrén
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Freja i Barnarp, org.nr. 716403-1861

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Freja i Barnarp för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 Brf Freja i Barnarp för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Martinsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JONAS HJELM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:46:50



JOHAN NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 10:33:24



HELENA BOMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 08:14:26



LINDA DAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 13:34:12



TERESA MATEV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 11:51:35



DAVID HASHEMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 21:40:02



TOMMY MARTINSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:53:26



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 07:31:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

TOMMY MARTINSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:54:21



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 07:32:11



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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