



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Dackehöjden i Eksjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Dackehöjden i Eksjö

Org. nr. 727000-0693

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 Eksjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1959 på fastigheten Dackehöjden 4 i Eksjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 5 uppgångar med adresserna: Stockholmsvägen 13 A-B och 15 A-L.

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	28	st	1	rok	1 072	m ²
		15	st	2	rok	796	m ²
		22	st	3	rok	1 647	m ²
		2	st	4	rok	181	m ²
		67	st			3 696	m ²
Garage	Hyresrätt	12	st			194	m ²
Carport	Hyresrätt	10	st				
P-platser	Hyresrätt	18	st				
		40	st			194	m ²
Totalt		107	st			3 890	m ²

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

- OVK.
- Filterbyte i 28 lägenheter.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen gjort underhåll följande underhåll:

- Installerat 2 nya fläktar i torkrummen.
- Ny belysning vid cykelställ.
- Installerat portkod vid samtliga ingångar.
- Målning av samtliga bänkar på gården.
- Status kontroll av alla lägenheter.

Stadgeenligfastighetsbesiktning utfördes av styrelsen i oktober 2023. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

- Samtliga fönsterbleck ska bytas ut.
- Alla träbänkar på gården ska bytas ut.
- Bygga upp 2 st staket vid två ställen på gården.

Aktiviteter

Styrelsen har medverkat i två digitala möten och ett medlemsforum anordnade av HSB. För medlemmarna har man haft städdag av cykelrummen och skyddsrum, grillkväll, medlemsmöte och avslutningsvis glöggfest.

Ekonomi

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

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29 På stämman deltog 16 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 74 medlemmar (föregående års antal 78) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Pia Schelin	ordförande
Anneli Ahnstedt Stengård	vice ordförande
Joachim Palmgren	sekreterare
Maria Kjell	ledamot
Jan Karlsson	ledamot
Ann Axelsson	ledamot
Fredrik Swärdh	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ann Axelsson, Joachim Palmgren och Pia Schelin.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare tecknas två i förening av Pia Schelin, Joachim Palmgren, Jan Karlsson och Maria Kjell.

Vicevärd har varit Jan Karlsson.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Pia Schelin och ersättare Joachim Palmgren.

Valberedning har varit Christian Taberman, sammankallande och Krister Kylemo.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 369	2 285	2 984	2 847	1 957
Res. efter finansiella poster, tkr	314	403	1 296	955	-2 110
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	603	574			
Skuldsättning kr/kvm	204	216			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	214	228			
Sparande per kvm	201	180			
Räntekänslighet, %	0,4	0,4			
Energikostnad per kvm	235	220			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	94	93			

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	114 910	0	809 642	1 315 273	403 353
Resultatdisp enl stämmobeslut -23			0	403 353	-403 353
			809 642	1 718 626	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			450 000	-450 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-457 343	457 343	
Årets resultat					313 928
Belopp vid årets slut	114 910	0	802 299	1 725 969	313 928

Föreningen äger 5 lägenheter, lgh nr 59,63,64,65 och 67.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 725 969
Årets resultat	313 928
Till stämmans förfogande	2 039 897
Styrelsen föreslår följande disposition:	

Balanserat resultat	2 039 897
	2 039 897

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 802 299 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	2 369 364	2 284 702
Summa rörelsens intäkter		2 369 364	2 284 702
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 579 502	-1 492 991
Periodiskt underhåll	Not 3	-457 343	-285 574
Övriga externa kostnader	Not 4	-38 300	-38 300
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-102 841	-100 491
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-9 548	-9 548
Summa rörelsens kostnader		-2 187 534	-1 926 904
Rörelseresultat		181 830	357 798
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		142 731	56 554
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 633	-10 999
Summa finansiella poster		132 098	45 555
Resultat efter finansiella poster		313 928	403 353
Årets resultat		313 928	403 353

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

Byggnader	Not 13	Not 7	127 636	137 184
Mark			145 000	145 000
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	0	0
			<u>272 636</u>	<u>282 184</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar			<u>273 136</u>	<u>282 684</u>
-----------------------------	--	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			4 187	1 313
Avräkningskonto HSB Göta			730 889	1 032 268
Övriga fordringar		Not 10	40 568	39 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	150 065	107 503
			<u>925 709</u>	<u>1 180 493</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 12	3 500 000	3 200 000
---------------------------------	--	--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Bankkonton			38 036	37 014
			<u>38 036</u>	<u>37 014</u>

Summa omsättningstillgångar			<u>4 463 745</u>	<u>4 417 507</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**4 736 882 4 700 191**

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

Medlemsinsatser

114 910

114 910

Fond för yttre underhåll

802 299

809 642

917 209924 552*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 725 969

1 315 273

Årets resultat

313 928

403 353

2 039 8971 718 626

Summa eget kapital

2 957 1062 643 178**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

0

791 650

0791 650*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

791 650

50 004

Leverantörsskulder

91 834

162 817

Skatteskulder

13 526

171 259

Fond för inre underhåll

450 874

425 173

Övriga skulder

Not 14

32 589

27 394

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

399 303

428 717

1 779 7761 265 364

Summa skulder

1 779 7762 057 014**Summa eget kapital och skulder****4 736 882****4 700 191**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	313 928	403 353
Avskrivningar	9 548	9 548
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	323 476	412 901
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 595	113 030
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-227 234	-74 669
Kassaflöde från löpande verksamhet	49 647	451 262
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-50 004	-50 004
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-50 004	-50 004
Årets kassaflöde	-357	401 258
Likvida medel vid årets början *)	4 269 282	3 868 025
Likvida medel vid årets slut *)	4 268 925	4 269 282

*) 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

%
0,37%

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. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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.

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	2 229 954	2 121 876
	Hyror	283 085	263 793
	Övriga intäkter	35 320	71 587
	Bruttoomsättning	2 548 359	2 457 256
	Avgiftsbortfall	-116 358	-108 960
	Hysesbortfall	-7 834	-8 791
	Avsatt till inre fond	-54 803	-54 803
		2 369 364	2 284 702
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	230 949	231 313
	Reparationer	31 804	71 468
	El	155 690	227 509
	Uppvärmning	573 340	464 426
	Vatten	184 665	162 087
	Sophämtning	105 321	53 010
	Övriga avgifter	52 211	44 182
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	83 850	83 850
	Förvaltningsarvoden	120 432	119 000
	Övriga driftskostnader	41 241	36 145
		1 579 502	1 492 991
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	457 343	285 574
		457 343	285 574
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	12 700	12 700
	Medlemsavgifter	25 600	25 600
		38 300	38 300
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	65 600	59 600
	Vicevärdsarvode	22 500	22 500
	Revisorsarvode	1 500	1 500
	Löner och andra ersättningar	0	2 205
	Sociala kostnader	13 241	11 380
		102 841	97 185
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	0	3 000
	Sociala kostnader	0	306
		0	3 306
	Totalt	102 841	100 491
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	9 548	9 548
		9 548	9 548

Noter

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2053
1959

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

2 565 515 2 565 515
2 565 515 2 565 515

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-2 428 331 -2 418 783
-9 548 -9 548
-2 437 879 -2 428 331

Utgående bokfört värde

127 636 137 184

Taxeringsvärde för Dackehöjden 4

Byggnad - bostäder
Byggnad - lokaler

20 000 000 20 000 000
176 000 176 000
20 176 000 20 176 000

Mark - bostäder
Mark - lokaler

6 800 000 6 800 000
169 000 169 000
6 969 000 6 969 000

Taxeringsvärde totalt

27 145 000 27 145 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärde
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

12 624 12 624
12 624 12 624

Ingående avskrivningar
Utgående avskrivningar

-12 624 -12 624
-12 624 -12 624

Bokfört värde

0 0

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.

500 500

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto

40 568 39 409
40 568 39 409

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

150 065 107 503
150 065 107 503

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-03-04	3 mån	3,25%	3 500 000
					3 500 000



Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek	2953209422	1,24%	2025-11-25	791 650	791 650
				791 650	791 650
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					541 360
Kortfristig del av långfristig skuld				791 650	50 004
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till...					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				2 712 000	2 712 000
Varav obelånade				1 512 000	1 512 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				20 692	18 442
Arbetsgivaravgifter				11 135	8 952
Övriga kortfristiga skulder				762	0
				32 589	27 394
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				82	87
Övriga upplupna kostnader				210 854	190 550
Förutbetalda hyror och avgifter				188 367	238 080
				399 303	428 717

Noter

2024-12-31

2023-12-31

Eksjö 2025-03-05



Pia Schelin



Anneli Ahnstedt Stengård



Ann Axelsson



Fredrik Swärdh



Jan Karlsson



Joachim Palmgren



Maria Kjell

Vår revisionsberättelse har 2025-03-10 avgivits beträffande denna årsredovisning



Carmenzita Schmidt
Av föreningen vald revisor

 31/03-25

Helen Karam
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dackehöjden i Eksjö, org.nr. 727000-0693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dackehöjden i Eksjö för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.
- 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.
- 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.
- 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 Dackehöjden i Eksjö 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 den 5 / 3 2025



Helin Karam

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

31/3-25



Carmenzita Schmidt

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 notförförteckning. Av notförförteckningen 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 skatteskulder 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 omföring 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.