



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Ridhuset i Eksjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ridhuset i Eksjö

Org nr 727000-0636

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 1958 på fastigheten Ridhuset 1 i Eksjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 7 uppgångar med adresserna: Regementsgatan 20 A-D och Storegårdsgatan 2 A-C.

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	39 st	3	rok	2 875	m ²
		3 st	4	rok	305	m ²
Totalt	Bostadsrätt	42 st			3 180	m ²
Lokaler		2 st			149	m ²
Lokaler	Hysesrätt	2 st			91	m ²
Garage/ cykelförråd	Hysesrätt	23 st			470	m ²
P-platser	Hysesrätt	10 st				
Totalt		37 st			710	m ²
Totalt		79 st			3 890	m ²

um

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

- Fiber har satts in i alla lägenheter och koppartråden har bytts ut från källaren till lägenheterna.
- Målning av taken vid samtliga entréer.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Justering av vissa ventilationskanaler.
- Nytt staket utmed cykelvägen på fastighetens baksida.
- Reparation av radiatorer i uthyrd lokal.

Stadgeenligfastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2024-06-17.
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:

- Byte av köksfläktar.
- Takrenovering med tillhörande arbete.
- Relining.
- Målning av smidesstaket.

Aktiviteter

Föreningen arrangerade traditionsenligt adventskaffe, där Ulf Bergstrand underhöll med sång och musik.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2024-01-01 med 6 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5 % 2025-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för hushållsel.

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 2024-05-16. På stämman deltog 36 medlemmar. 

Föreningen hade vid årets slut 68 medlemmar (föregående års antal 63) 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.

Lise-Lotte Bergstrand	ordförande
Kenneth Johansson	sekreterare
Gunilla Alm Backman	ledamot
Thommy Gustafsson	ledamot
Leif Gustafsson	ledamot
Maria Österberg	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lise-Lotte Bergstrand, Kenneth Johansson och Gunilla Alm Backman.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Gunilla Alm Backman, Kenneth Johansson, Lise-Lotte Bergstrand och Leif Gustafsson två i förening.

Vicevärdar har varit Gunilla Alm Backman.

Revisor har varit Christina Nilsson, som revisorssuppleant har varit Gunnel Torell, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma utser styrelsen.

Valberedning har varit Siv Lindkvist, sammankallande och Lars Svensson.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 600	2 422	2 385	2 197	2 173
Res. efter finansiella poster, tkr	391	520	227	382	460
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	754	708			
Skuldsättning kr/kvm	1 185	1 256			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 385	1 468			
Sparande per kvm	231	203			
Räntekänslighet, %	1,8	2,1			
Energikostnad per kvm	194	173			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	93	91			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där hushållselen har inkluderats i årsavgiften

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	94 199	0	2 440 211	1 421 387	520 046
Resultatdisp enl stämmobeslut -23			0	520 046	-520 046
			2 440 211	1 941 433	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			309 000	-309 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-257 996	257 996	
Årets resultat					391 409
Belopp vid årets slut	94 199	0	2 491 215	1 890 429	391 409
Föreningen äger följande bostadsrättslokaler, 7001 och 7002.					

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 890 429
Årets resultat	391 409
Till stämmans förfogande	2 281 838

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	2 281 838
	2 281 838

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 491 215 kr.

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

aw

Resultaträkning		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 599 584	2 422 439
Summa rörelsens intäkter		2 599 584	2 422 439
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 453 466	-1 352 976
Periodiskt underhåll	Not 3	-257 996	-21 099
Övriga externa kostnader	Not 4	-31 000	-30 500
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-145 276	-129 273
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-247 263	-247 266
Summa rörelsens kostnader		-2 135 001	-1 781 114
Rörelseresultat		464 583	641 325
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93 431	36 640
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 604	-157 920
Summa finansiella poster		-73 173	-121 280
Resultat efter finansiella poster		391 409	520 046
Årets resultat		391 409	520 046

cm

Balansräkning

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 13	Not 7	6 620 406	6 867 669
Mark			171 600	171 600
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	0	0
			<u>6 792 006</u>	<u>7 039 269</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar			<u>6 792 506</u>	<u>7 039 769</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	5 724
Avräkningskonto HSB Göta			1 391 112	2 123 764
Övriga fordringar		Not 10	37 808	29 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	140 371	105 220
			<u>1 569 291</u>	<u>2 264 246</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 12	1 950 000	950 000
---------------------------------	--	--------	-----------	---------

Kassa och bank

Bankkonton			16 216	9 686
			<u>16 216</u>	<u>9 686</u>

Summa omsättningstillgångar			<u>3 535 507</u>	<u>3 223 931</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

10 328 013 10 263 700

cu

Balansräkning

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

94 199	94 199
2 491 215	2 440 211
<u>2 585 414</u>	<u>2 534 410</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

1 890 429	1 421 387
391 409	520 046
<u>2 281 838</u>	<u>1 941 433</u>

Summa eget kapital

<u>4 867 252</u>	<u>4 475 843</u>
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13	1 110 000	3 145 000
	<u>1 110 000</u>	<u>3 145 000</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Fond för inre underhåll

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13	3 501 276	1 740 671
	40 002	99 609
	5 736	4 014
	390 301	401 114
Not 14	2 935	1 387
Not 15	410 510	396 062
	<u>4 350 761</u>	<u>2 642 858</u>

Summa skulder

<u>5 460 761</u>	<u>5 787 858</u>
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

<u>10 328 013</u>	<u>10 263 700</u>
--------------------------	--------------------------

cm

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	391 409	520 046
Avskrivningar	247 263	247 266
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	638 672	767 312
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 697	-10 318
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-52 702	106 810
Kassaflöde från löpande verksamhet	548 274	863 803
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-274 395	-261 516
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-274 395	-261 516
Årets kassaflöde	273 879	602 287
Likvida medel vid årets början *)	3 083 449	2 481 163
Likvida medel vid årets slut *)	3 357 328	3 083 449

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

Noter

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
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	1,57
Ombyggnader	3,30

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	2 325 876
	Årsavgifter, lokaler	96 431
	Hyrer, garage	115 752
	Hyrer, lokaler	63 132
	Elintäkter	87 829
	Övriga intäkter	22 291
	Bruttoomsättning	2 711 311
	Avgiftsbortfall	-57 743
	Hysesbortfall	-3 788
	Avsatt till inre fond	-50 196
	2 599 584	2 422 439
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	256 161
	Reparationer	84 031
	El	169 534
	Uppvärmning	468 067
	Vatten	117 369
	Sophämtning	63 452
	Övriga avgifter	47 864
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	72 990
	Förvaltningsarvoden	104 308
	Övriga driftskostnader	69 689
	1 453 466	1 352 976
Not 3	Periodiskt underhåll	
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	257 996
	257 996	21 099
Not 4	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	12 300
	Medlemsavgifter	18 700
	31 000	30 500
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	60 000
	Vicevärdsarvode	19 336
	Revisorsarvode	2 500
	Löner och andra ersättningar	28 212
	Sociala kostnader	12 084
	122 132	103 366
Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	21 000
	Sociala kostnader	2 144
	23 144	25 907
	145 276	129 273
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	Avskrivningar	247 263
	Byggnader	247 263
	247 263	247 266

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

2077
1958

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

11 608 563 11 608 563
11 608 563 11 608 563

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-4 740 894 -4 493 628
-247 263 -247 266
-4 988 157 -4 740 894

Utgående bokfört värde

6 620 406 6 867 669

Taxeringsvärde för Ridhuset 1

Byggnad - bostäder
Byggnad - lokaler

21 000 000 21 000 000
168 000 168 000
21 168 000 21 168 000

Mark - bostäder
Mark - lokaler

7 000 000 7 000 000
285 000 285 000
7 285 000 7 285 000

Taxeringsvärde totalt

28 453 000 28 453 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärde
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

12 984 12 984
12 984 12 984

Ingående avskrivningar
Utgående avskrivningar

-12 984 -12 984
-12 984 -12 984

Bokfört värde

0 0

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.

500 500

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto
Övriga fordringar

33 332 25 479
4 476 4 059
37 808 29 538

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

140 371 105 220
140 371 105 220

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%	1 950 000
					1 950 000

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	2850839255	3,383%	2025-03-28	978 776	978 776	
Swedbank Hypotek	2851280186	4,210%	2025-12-22	987 500	987 500	
Swedbank Hypotek	2851492468	2,920%	2025-04-25	987 500	987 500	
Swedbank Hypotek	2854854045	3,970%	2026-03-25	1 170 000	60 000	
Swedbank Hypotek	2856097403	3,970%	2025-01-28	487 500	487 500	
				4 611 276	3 501 276	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						1 110 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						3 303 696
Kortfristig del av långfristig skuld				3 501 276	1 740 671	
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet				7 826 000	7 826 000	
Varav obelånade				0	0	
Not 14 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt				2 105	1 035	
Arbetsgivaravgifter				716	352	
Övriga kortfristiga skulder				114	0	
				2 935	1 387	
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				18 717	23 817	
Övriga upplupna kostnader				177 401	167 949	
Förutbetalda hyror och avgifter				214 392	204 296	
				410 510	396 062	

Noter

2024-12-31

2023-12-31

Eksjö

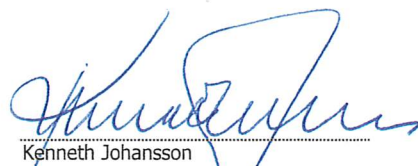
2025-03-25



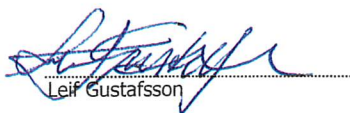
Tommy Gustafsson



Gunilla Alm Backman



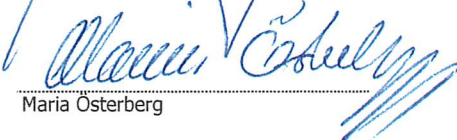
Kenneth Johansson



Leif Gustafsson



Lise-Lotte Bergstrand



Maria Osterberg

Vår revisionsberättelse har 2025 - 03 - 25 avgivits beträffande denna årsredovisning



Christina Nilsson
Av föreningen vald revisor



Carina Westlund Myrén
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ridhuset i Eksjö, org.nr. 727000-0636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ridhuset 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. 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 osäkerhetsfaktor 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.

Cm

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 Ridhuset 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 revisionssed 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 trygghetssätt.

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.

Eksjö den 25/3 2025



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



Christina Nilsson
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 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 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 fondering.

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.

