



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Gesällen i Gislaved

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Gesällen i Gislaved

Org nr 728500–0092

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 Gislaved.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes år 1956 på fastigheten Gesällen 2 i Gislaved som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Södergatan 24 A-C, Södergatan 26 A-B, Radhusvägen 21 A-C och Genvägen 17 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	12 st	1 rok	480,0 m ²
		27 st	2 rok	1 560,0 m ²
		54 st	3 rok	4 052,4 m ²
		93 st		6 092,4 m ²
Garage	Hyresrätt	52 st		
P-platser	Hyresrätt	40 st		
		92 st		
Totalt		185 st		6 092,4 m ²

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

- Relining (2013)
- Bytt samtliga lägenhetsdörrar (2017)
- Konvertering från oljepanna till fjärrvärme (2018)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes kontinuerligt av styrelsen under året. Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Renovera trapphus, målning
- Se över balkonger och skärmplank
- Byte termostatventiler samt injusteringssystem värme
- Byte av torkrumsutrustning
- Se över elavtal
- Se över bricksystem

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 4 %. Efter att styrelsen har behandlat budgeten för år 2025 har de beslutat att höja årsavgifterna med 3 % from 2025-01-01. Utöver detta tillkommer en fast IMD elavgift.

Väsentliga avtal

- Administrativ förvaltning, HSB förvaltning
- Teknisk förvaltning, HSB förvaltning
- Fjärrvärme och el, Gislaved Energi
- Avfallshantering, JRAB och SÅM
- Kabel-TV, Telia

Upplysning vid förlust

På grund av höga drift- och räntekostnader så har föreningen fått ett negativt resultat. Kassaflödeanalysen visar dock ett positivt kassaflöde, och föreningen planerar att hålla nere underhållsåtgärderna samt en höjning av årsavgiften.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26. På stämman deltog 12 (*föregående års antal* 16) medlemmar. Andra beslutet om nya stadgar togs under föreningsstämma och stadgarna kommer registreras hos Bolagsverket under år 2025.

Föreningen hade vid årets slut 106 (108) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 4 (10) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Daniel Miljevic

ordförande

Viktor Björkman

vice ordförande

Tarja Kallijärvi

ledamot

Radislav Sinik

ledamot

Magnus Backstig

ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Viktor Björkman och Radislav Sinik.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Daniel Miljevic, Viktor Björkman, Radislav Sinik och Tarja Kallijärvi, två i förening.

Vicevärd har varit styrelsen.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Daniel Miljevic med Viktor Björkman som suppleant.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 225	4 122	3 995	3 896	3 831
Res. efter finansiella poster, tkr	-17	33	339	528	601
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	695	680	622	610	598
Skuldsättning kr/kvm	2 110	2 163			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 110	2 163			
Sparande per kvm	99	112			
Räntekänslighet, %	3,0	3,2			
Energikostnad per kvm	254	244			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	100	95			

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	140 839		5 609 610	2 969 592	32 817
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				32 817	-32 817
				3 002 409	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			444 000	-444 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-31 852	31 852	
Årets resultat					-16 849
Belopp vid årets slut	140 839		6 021 758	2 590 261	-16 849

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 590 261
Årets resultat	-16 849
Till stämmans förfogande	2 573 412

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	2 573 412
---------------------	-----------

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 224 525	4 122 040
Summa rörelsens intäkter		4 224 525	4 122 040
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 086 658	-2 911 400
Periodiskt underhåll	Not 3	-31 852	-60 074
Övriga externa kostnader	Not 4	-47 150	-44 400
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-153 760	-158 558
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-590 837	-590 837
Summa rörelsens kostnader		-3 910 258	-3 765 269
Rörelseresultat		314 268	356 771
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 412	11 744
Räntekostnader och liknande resultatposter		-356 529	-335 699
Summa finansiella poster		-331 117	-323 955
Årets resultat		-16 849	32 817

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 14 Not 7	18 906 576	19 478 127
Markanläggningar	Not 8	4 679	23 965
		<u>18 911 255</u>	<u>19 502 092</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 911 755</u>	<u>19 502 592</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		54 058	22 925
Avräkningskonto HSB Göta		1 464 584	533 964
Övriga fordringar	Not 10	7 168	2 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	308 405	249 931
		<u>1 834 214</u>	<u>809 454</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	300 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton	Not 13	3 349 774	4 080 189
		<u>3 349 774</u>	<u>4 080 189</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 483 989</u>	<u>5 189 643</u>
Summa tillgångar		<u>24 395 744</u>	<u>24 692 235</u>

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	140 839	140 839
Fond för yttre underhåll	6 021 758	5 609 610
	<u>6 162 597</u>	<u>5 750 449</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 590 260	2 969 591
Årets resultat	-16 849	32 817
	<u>2 573 411</u>	<u>3 002 408</u>
Summa eget kapital	<u>8 736 008</u>	<u>8 752 858</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 6 735 000	9 945 000
	<u>6 735 000</u>	<u>9 945 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 6 122 933	3 234 973
Leverantörsskulder	387 043	402 003
Skatteskulder	6 880	22 530
Fond för inre underhåll	1 672 475	1 575 426
Övriga skulder	Not 15 86 004	162 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 649 401	596 562
	<u>8 924 736</u>	<u>5 994 378</u>
Summa skulder	<u>15 659 736</u>	<u>15 939 378</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>24 395 744</u>	<u>24 692 235</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-16 849	32 817
Avskrivningar	590 837	590 837
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	573 988	623 654
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-94 140	-45 016
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	42 397	388 314
Kassaflöde från löpande verksamhet	522 245	966 952
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-322 040	-294 030
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-322 040	-294 030
Årets kassaflöde	200 205	672 922
Likvida medel vid årets början *)	4 914 153	4 241 231
Likvida medel vid årets slut *)	5 114 358	4 914 153

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till 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	2,3
Markanläggning	5,0

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2024-01-01	2023-01-01	
	2024-12-31	2023-12-31	
Eventualförpliktelser			
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.			
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	4 040 136	3 884 772
	Hyror	189 912	189 672
	Elintäkter	191 566	259 524
	Övriga intäkter	54 948	38 650
	Bruttoomsättning	4 476 562	4 372 618
	Hysesbortfall	-2 040	-581
	Avsatt till inre fond	-249 996	-249 996
		4 224 525	4 122 040
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	432 602	400 365
	Reparationer	77 617	22 118
	El	286 316	378 233
	Uppvärmning	1 013 579	897 567
	Vatten	244 593	211 314
	Sophämtning	293 248	285 144
	Kabel-TV, internet	274 974	270 259
	Övriga avgifter	105 025	95 594
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	115 800	109 080
	Förvaltningsarvoden	197 697	175 719
	Övriga driftskostnader	45 207	66 007
		3 086 658	2 911 400
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	31 852	60 074
		31 852	60 074
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	13 750	11 000
	Medlemsavgifter	33 400	33 400
		47 150	44 400

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	93 000	117 000
Vicevärdsarvode	24 000	0
Revisorsarvode	0	6 000
Sociala kostnader	36 760	33 358
	<u>153 760</u>	<u>156 358</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	2 200
	<u>0</u>	<u>2 200</u>
Totalt	153 760	158 558
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	571 551	571 551
Markanläggningar	19 286	19 286
	<u>590 837</u>	<u>590 837</u>

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2075				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1956				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	25 174 663	25 174 663			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 174 663	25 174 663			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 696 536	-5 124 985			
Årets avskrivningar	-571 551	-571 551			
Utgående avskrivningar	-6 268 087	-5 696 536			
Utgående bokfört värde	18 906 576	19 478 127			
Taxeringsvärde för Gesällen 2					
Byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000			
Mark - bostäder	8 600 000	8 600 000			
Taxeringsvärde totalt	38 600 000	38 600 000			
Not 8 Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	385 725	385 725			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	385 725	385 725			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-361 760	-342 474			
Årets avskrivningar	-19 286	-19 286			
Utgående avskrivningar	-381 046	-361 760			
Bokfört värde	4 679	23 965			
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 10 Övriga fordringar					
Skattefordran	965	0			
Skattekonto	3 742	2 634			
Övriga fordringar	2 461	0			
	7 168	2 634			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	308 405	0			
Förutbetalda kostnader	0	249 931			
	308 405	249 931			
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%	300 000
					300 000
Not 13 Bankkonton					
Swedbank	3 349 774	4 080 189			
	3 349 774	4 080 189			

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	520903	3,90%	2026-06-30	2 100 000	75 000
Swedbank Hypotek AB	2852860796	1,57%	2028-06-21	2 100 000	75 000
Swedbank Hypotek AB	2859143592	3,56%	2025-05-28	2 912 933	2 912 933
Swedbank Hypotek AB	2952757975	1,59%	2025-06-18	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek AB	2952757983	1,68%	2027-06-23	2 745 000	60 000
				12 857 933	6 122 933
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 735 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 807 933
Kortfristig del av långfristig skuld				6 122 933	3 234 973
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 210 000 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				14 245 500	14 245 500
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				17 550	17 758
Arbetsgivaravgifter				18 380	18 134
Mervärdesskatt				41 498	118 120
Övriga kortfristiga skulder				8 576	8 871
				86 004	162 883
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				33 899	36 025
Övriga upplupna kostnader				238 389	209 974
Förutbetalda hyror och avgifter				377 113	350 563
				649 401	596 562

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Gislaved

Daniel Miljevic

Magnus Backstig

Radislav Sinik

Tarja Kallijärvi

Viktor Björkman

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gesällen i Gislaved, org.nr. 728500-0092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gesällen i Gislaved 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gesällen i Gislaved 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Gislaved

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eivor Mårtensson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

DANIEL MILJEVIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 08:51:44



VIKTOR BJÖRKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 07:42:09



RADISLAV SINIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 11:41:48



TARJA KALLIJÄRVI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 11:38:59



MAGNUS BACKSTIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 13:09:49



EIVOR MÅRTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 11:13:19



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 08:27:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

EIVOR MÅRTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 17:58:29



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 08:27:31



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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