



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening  
Framtiden i Aneby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Framtiden i Aneby

Org. nr. 727000-0743

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 Aneby.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1964 på fastigheten Solrosen 3 och 4 i Aneby som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 5 uppgångar med adresserna: Lundmarksgatan 12 A-C och Konserthusgatan 7 A-B.

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	7 st	1 rok	294 m <sup>2</sup>
		12 st	2 rok	691 m <sup>2</sup>
		21 st	3 rok	1 406 m <sup>2</sup>
		40 st		2 391 m <sup>2</sup>
Lokaler	Garage	1 st		61 m <sup>2</sup>
		10 st		
		15 st		
		26 st		61 m <sup>2</sup>
Totalt		66 st		2 452 m <sup>2</sup>

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

- Byte av armaturer i tvättstuga (2023)
- Reparation av tak som läckte på Konserthusgatan 7 (2022)
- Installation av nya routrar, switchar och fläktar efter blixtnedslag (2022)
- Byte av elmätare efter blixtnedslag (2022)
- Byte av cirkulationspump (2021)
- Byte av elmätare (2021)
- Installation och igångsättande av bergvärmepump och varmvattenberedare (2020)
- Färdigställt renovering av föreningslokalen (2019)
- Installerat akustikplattor i trappuppgångarna (2019)
- Justerat lägenhetsdörrar för lägenhetsinnehavarna (2019)
- OVK-besiktning (2018)
- Tätning fönster och balkongdörrar (2018)
- Stambyte föreningslokal (2018)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Påbörjat stambyte
- Påbörjat takbyte och solceller

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

- Färdigställa takbyte och solceller
- Färdigställa stambyte
- Bygga tvättstuga på Konserthusgatan

### Aktiviteter

Föreningen har inte anordnat några aktiviteter under året.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2023-01-01 med 50 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har det beslutats att årsavgiften höjs med 2 % 2025-01-01.

## Medlemsinformation

### Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Förvaltartjänst, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar.
- Internet, TeliaSonera

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27. På stämman deltog 13 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar (48) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Youp Sluimer	ordförande
Petter Thuné	sekreterare
Thomas Ekbladh	ledamot
Magnus Andersson	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Youp Sluimer, Magnus Andersson, Thomas Ekbladh och Petter Thuné.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Youp Sluimer, Thomas Ekbladh, Petter Thuné och Magnus Andersson, två i förening.

Föreningen har ingen föreningsvald revisor, förutom det finns en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Youp Sluimer, sammankallande, tillsammans med styrelsen.

**Flerårsöversikt**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning, tkr	2 875	2 858	1 904	1 851	1 848
Res. efter finansiella poster, tkr	1 103	1 305	241	42	586
Årsavgift kr/kvm upplåtet med bostadsrätt *)	1 152	1 156			
Skuldsättning kr/kvm	6 460	0	0	0	0
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt *)	6 625	0	0	0	0
Sparande kr/kvm *)	508	616			
Räntekänslighet i % *)	5,8	0	0	0	0
Energikostnad kr/kvm *)	273	267			

Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter \*)

\*) Nya nyckeltal 2023

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	178 030	0	2 107 067	1 308 711	1 305 089
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				1 305 089	-1 305 089
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			109 000	-109 000	
Ianspråk från yttre underhåll -24			-36 075	36 075	
Årets resultat					1 103 483
Belopp vid årets slut	178 030	0	2 179 992	2 540 875	1 103 483

**Resultatdisposition**

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 540 875
Årets resultat	<u>1 103 483</u>
Till stämmans förfogande	3 644 358

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>3 644 358</u>
	3 644 358

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 179 992kr.

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

		<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 875 417	2 857 524
Summa rörelsens intäkter		2 875 417	2 857 524
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 420 656	-1 290 951
Periodiskt underhåll		-36 076	-24 638
Övriga externa kostnader	Not 3	-34 000	-33 200
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-80 824	-92 378
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-105 217	-143 782
Summa rörelsens kostnader		-1 676 772	-1 584 949
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 198 645</b>	<b>1 272 575</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		367 042	32 597
Räntekostnader och liknande resultatposter		-462 203	-83
Summa finansiella poster		-95 161	32 514
<b>Årets resultat</b>		<b>1 103 483</b>	<b>1 305 089</b>

<b>Balansräkning</b>			<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 12	Not 6	2 049 015	2 154 232
Mark			30 000	30 000
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 7	14 424 012	222 047
			<u>16 503 027</u>	<u>2 406 279</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>16 503 527</u>	<u>2 406 779</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			64 283	5 348
Avräkningskonto HSB Göta			7 977 210	3 274 621
Övriga fordringar		Not 9	2 492	25 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	205 304	90 063
			<u>8 249 289</u>	<u>3 395 495</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton		Not 11	31 600	20 134
			<u>31 600</u>	<u>20 134</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>8 280 889</u>	<u>3 415 629</u>
<b>Summa tillgångar</b>			<b><u>24 784 416</u></b>	<b><u>5 822 408</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	178 030	178 030
Fond för yttre underhåll	2 179 992	2 107 067
	<u>2 358 022</u>	<u>2 285 097</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 540 875	1 308 711
Årets resultat	1 103 483	1 305 089
	<u>3 644 358</u>	<u>2 613 800</u>
Summa eget kapital	<u>6 002 380</u>	<u>4 898 897</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 11 640 000	0
	<u>11 640 000</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 4 200 000	0
Leverantörsskulder	2 295 506	302 446
Skatteskulder	2 721	8 037
Fond för inre underhåll	221 658	241 458
Övriga skulder	Not 13 12 199	10 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 409 952	360 816
	<u>7 142 036</u>	<u>923 512</u>
Summa skulder	<u>18 782 036</u>	<u>923 512</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>24 784 416</u></b>	<b><u>5 822 408</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 103 483	1 305 089
Avskrivningar	105 217	143 782
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 208 700	1 448 871
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-151 206	-59 556
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 018 524	240 527
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 076 019	1 629 842
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-14 201 965	-191 166
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-14 201 965	-191 166
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	15 840 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	15 840 000	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 714 054</b>	<b>1 438 676</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>3 294 756</b>	<b>1 856 080</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>8 008 810</b>	<b>3 294 756</b>

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

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

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,5
Ombyggnader	4,1

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Skulder

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

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

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 576 344kr.

Noter		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>			
<b>Avsättningar</b>			
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.			
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	2 600 076	2 600 076
	Hyror	89 400	88 450
	Elintäkter	154 053	164 123
	Övriga intäkter	69 312	28 449
	Bruttoomsättning	2 912 841	2 881 098
	Hysesbortfall	-37 424	-23 574
		<b>2 875 417</b>	<b>2 857 524</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	75 171	108 569
	Reparationer	55 754	172 741
	El	50 466	47 142
	Uppvärmning	416 010	380 757
	Vatten	203 485	210 092
	Sophämtning	158 065	75 236
	Kabel-TV, internet	98 482	98 685
	Övriga avgifter	41 312	34 959
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	33 738	34 245
	Förvaltningsarvoden	253 701	107 955
	Övriga driftskostnader	34 473	20 571
		<b>1 420 656</b>	<b>1 290 951</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	16 500	15 700
	Medlemsavgifter	17 500	17 500
		<b>34 000</b>	<b>33 200</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har haft en kvinnlig lokalvårdare anställd på deltid.			
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	12 000	21 400
	Vicevärdsarvode	30 000	0
	Löner och andra ersättningar	0	7 656
	Sociala kostnader	13 669	6 080
		<b>55 669</b>	<b>35 136</b>
	<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	19 500	46 592
	Sociala kostnader	5 655	10 650
		<b>25 155</b>	<b>57 242</b>
	<b>Totalt</b>	<b>80 824</b>	<b>92 378</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	105 217	143 782
		<b>105 217</b>	<b>143 782</b>

Noter	2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2063	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1964	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	5 438 839	5 438 839
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 438 839	5 438 839
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 284 607	-3 140 825
Årets avskrivningar	-105 217	-143 782
Utgående avskrivningar	-3 389 824	-3 284 607
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>2 049 015</b>	<b>2 154 232</b>
Taxeringsvärde för Solrosen 3		
Byggnad - bostäder	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	9 000 000
Mark - bostäder	2 415 000	2 415 000
	2 415 000	2 415 000
Taxeringsvärde totalt	11 415 000	11 415 000
<b>Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	222 047	30 881
Årets investering	14 201 965	191 166
Utgående anskaffningsvärde	<b>14 424 012</b>	<b>222 047</b>
Pågående nyanläggning avser stambyte, takbyte och solceller.		
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>		
Skattefordran	284	0
Skattekonto	2 208	14 461
Övriga fordringar	0	11 001
	<b>2 492</b>	<b>25 462</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	205 304	90 063
	<b>205 304</b>	<b>90 063</b>
<b>Not 11 Bankkonton</b>		
Swedbank	31 600	20 134
	<b>31 600</b>	<b>20 134</b>

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Länsförsäkringar Hyf	90623906961	4,44%	2025-03-31	3 960 000	3 960 000
Länsförsäkringar Hyf	90623906988	4,15%	2027-03-31	3 960 000	80 000
Länsförsäkringar Hyf	90623906996	3,99%	2029-03-31	3 960 000	80 000
Länsförsäkringar Hyf	90623907003	4,00%	2031-03-31	3 960 000	80 000
				15 840 000	4 200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>11 640 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					14 240 000
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>4 200 000</b>	<b>0</b>
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 320 000kr.					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				16 000 000	16 000 000
<b>Not 13 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				1 200	2 377
Arbetsgivaravgifter				1 256	1 339
Mervärdesskatt				8 891	0
Övriga kortfristiga skulder				852	7 039
				<b>12 199</b>	<b>10 755</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Övriga upplupna kostnader				176 455	151 990
Förutbetalda hyror och avgifter				233 497	208 826
				<b>409 952</b>	<b>360 816</b>

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Aneby

Youp Sluimer

Petter Thuné

Thomas Ekbladh

Magnus Andersson

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Carina Westlund Myrén  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Framtiden i Aneby, org.nr. 727000-0743

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Framtiden i Aneby för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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. Riskerna 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Framtiden i Aneby för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Aneby

Digitalt signerad av

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

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**YOUP SLUIMER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 14:44:41



**PETTER THUNÉ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 14:31:47



**THOMAS EKBLADH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 17:03:18



**MAGNUS ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 18:31:35



**CARINA WESTLUND MYRÉN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 15:45:34



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**CARINA WESTLUND MYRÉN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 15:45:51



# 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.