



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Stensåkra i Vetlanda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Stensåkra i Vetlanda

Org.nr 727500-0557

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 åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Vetlanda.

Bostadsrättsföreningens fyra hus bebyggdes år 1969-1971 på fastigheten Blodrisikan 1 i Vetlanda som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Lasarettsgatan 39 A-C, 41 A-C, 43 A-D och 45 A-E.

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 fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	6 st	1	rok	222,0	m ²
		48 st	2	rok	3102,0	m ²
		42 st	3	rok	3 360,0	m ²
		96 st			6 684,0	m ²
Garage	Hyresrätt	30 st				
		P-platser	Hyresrätt	34 st		
		64 st				
Totalt		160 st			6 684,0	m ²

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

- Asfaltering (2023)
- Inköp av åkgräsklippare (2023)
- Laddstolpar (2022)
- Byte förrådsfönster (2022)
- OVK (2022)
- Radonmätning (2022)
- Belysning innegård (2021)
- Entréer (2021)
- Byte av 5st takfläktar (2020)
- Nya tvättmaskiner (2st) och torktumlare (1st) (2020)
- Nya sittgrupper (2020)
- Plantering vid carport (2020)
- Renovering av taken över cykelställen (2019)
- Byte av vindskivor (2019)
- Ny trappbelysning LED (2019)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört löpande reparationer i normal omfattning samt följande större underhållsåtgärder:

- Inköp av ny traktor
- Höjning av tak på garage till traktor
- Service balkongtak
- Anlagt gräs i stället för boulebanan

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2024-05-16 och styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

- Byte 3st takfläktar
- Trädgårdsförbättring, belysning ute

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån.

Styrelsen har beslutat att inte avsätta något till inre fonden from 2017 då stora underhållskostnader kommer att finnas.

Aktiviteter

Inga aktiviteter under 2024.

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2024-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 4 % fr o m 2025-01-01.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 25 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 108 medlemmar (föregående års antal 111) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 5 (9) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Tommy Hansson	ordförande
Lena Fröding	vice ordförande
Thomas Ljungborg	sekreterare
Marica Gaudio	ledamot, vice sekreterare
Roland Jonsson	ledamot
Julijana Kokai	ledamot
Torbjörn Hägg	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Tommy Hansson, Thomas Ljungborg och Roland Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tommy Hansson, Thomas Ljungborg, Lena Fröding och Lars Nilsson, två i förening.

Vicevärd har varit Lars Nilsson.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Tommy Hansson med Thomas Ljungborg som suppleant.

Valberedning har varit Birgitta Lönnqvist (sammankallande) och Jonatan Dahlberg.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 769	4 522	4 090	4 124	4 029
Res. efter finansiella poster, tkr	396	105	291	361	493
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt *)	676	643			
Skuldsättning kr/kvm *)	899	929	959	1 022	1 185
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt *)	899	929	959	1 022	1 185
Sparande kr/kvm *)	192	179			
Räntekänslighet i % *)	1,3	1,4			
Energikostnad kr/kvm *)	191	173			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter *)	95	95			

*) Nya nyckeltal 2023

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	602 800	0	3 427 331	2 231 128	104 684
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				104 684	-104 684
				<u>2 335 812</u>	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			239 000	-239 000	
Ianspråkta från yttre underhåll -24			-245 214	245 214	
Årets resultat					395 922
Belopp vid årets slut	602 800	0	3 421 117	2 342 026	395 922

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 342 026
Årets resultat	<u>395 922</u>
Till stämmans förfogande	2 737 948

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>2 737 948</u>
	2 737 948

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 421 117kr.

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	4 768 752	4 522 336
Summa rörelsens intäkter		4 768 752	4 522 336
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 158 645	-2 081 493
Periodiskt underhåll		-245 214	-575 829
Övriga externa kostnader	Not 3	-46 800	-46 100
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 101 007	-1 080 194
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-639 069	-466 946
Summa rörelsens kostnader		-4 190 735	-4 250 563
Rörelseresultat		578 017	271 774
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 016	28 865
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 111	-195 954
Summa finansiella poster		-182 095	-167 089
Årets resultat		395 922	104 684

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 6	10 286 877	10 721 332
Mark		466 123	466 123
Markanläggningar	Not 7	138 033	161 397
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	716 000	36 000
		<u>11 607 033</u>	<u>11 384 852</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 607 533</u>	<u>11 385 352</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		59 373	12 672
Avräkningskonto HSB Göta		1 891 576	2 170 412
Övriga fordringar	Not 10	368 356	204 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	171 144	139 398
		<u>2 490 449</u>	<u>2 527 445</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton	Not 12	41 567	40 451
		<u>41 567</u>	<u>40 451</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 532 016</u>	<u>2 567 895</u>
Summa tillgångar		<u>14 139 549</u>	<u>13 953 247</u>

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	602 800	602 800
Fond för yttre underhåll	3 421 117	3 427 331
	<u>4 023 917</u>	<u>4 030 131</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 342 026	2 231 128
Årets resultat	395 922	104 684
	<u>2 737 948</u>	<u>2 335 812</u>
Summa eget kapital	<u>6 761 865</u>	<u>6 365 943</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 6 009 940	6 206 335
Leverantörsskulder	260 896	269 510
Skatteskulder	182 022	177 020
Fond för inre underhåll	187 850	214 553
Övriga skulder	Not 14 46 552	41 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 690 424	678 002
	<u>7 377 684</u>	<u>7 587 304</u>
Summa skulder	<u>7 377 684</u>	<u>7 587 304</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>14 139 549</u>	<u>13 953 247</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	395 922	104 684
Avskrivningar	639 069	466 946
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 034 991	571 630
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-241 840	43 294
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-13 225	-90 620
Kassaflöde från löpande verksamhet	779 926	524 304
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	0	120 000
Investeringar i maskiner/inventarier	-861 250	-45 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-861 250	75 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-196 395	-203 340
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-196 395	-203 340
Årets kassaflöde	-277 719	395 964
Likvida medel vid årets början *)	2 210 862	1 814 899
Likvida medel vid årets slut *)	1 933 143	2 210 862

*) 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	2,0
Ombyggnader	3,4
Markanläggning	10,0
Inventarier	20,0

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

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
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 1 962 840kr.		
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.		

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	4 510 740	4 296 096
Hyror	129 922	130 815
Elintäkter	5 905	7 162
Övriga intäkter	127 657	94 527
Bruttoomsättning	4 774 224	4 528 600
Hysesbortfall	-5 472	-6 264
	4 768 752	4 522 336
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	139 088	153 514
Reparationer	16 975	10 059
El	125 368	135 152
Uppvärmning	721 016	668 202
Vatten	433 446	353 483
Sophämtning	134 940	134 940
Kabel-TV, internet	115 700	139 541
Övriga avgifter	113 835	96 330
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	137 242	152 544
Förvaltningsarvoden	160 422	158 247
Övriga driftskostnader	60 613	79 480
	2 158 645	2 081 493
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	12 500	11 800
Medlemsavgifter	34 300	34 300
	46 800	46 100
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
Män	1	1
Kvinnor	1	1
	<u>2</u>	<u>2</u>
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	56 080	61 524
Revisorsarvode	4 895	2 415
Löner och andra ersättningar	1 344	1 093
Sociala kostnader	11 975	12 537
	<u>74 294</u>	<u>77 569</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	617 890	612 726
Sociala kostnader	244 299	224 790
Uttagsskatt	161 677	158 582
Övriga personalkostnader	2 847	6 528
	<u>1 026 713</u>	<u>1 002 626</u>
Totalt	1 101 007	1 080 194
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	434 455	434 455
Inventarier	181 250	9 000
Markanläggningar	23 364	23 491
	<u>639 069</u>	<u>466 946</u>

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2090	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1971	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	19 259 484	19 259 484
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 259 484	19 259 484
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 538 152	-8 103 697
Årets avskrivningar	-434 455	-434 455
Utgående avskrivningar	-8 972 607	-8 538 152
Utgående bokfört värde	10 286 877	10 721 332
Taxeringsvärde för Blodrisikan 1		
Byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
	39 000 000	39 000 000
Mark - bostäder	12 400 000	12 400 000
	12 400 000	12 400 000
Taxeringsvärde totalt	51 400 000	51 400 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	233 638	81 250
Årets investeringar	0	152 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 638	233 638
Ingående ackumulerade avskrivningar	-72 241	-48 750
Årets avskrivningar	-23 364	-23 491
Utgående avskrivningar	-95 605	-72 241
Bokfört värde	138 033	161 397
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	460 570	464 570
Årets investeringar	861 250	45 000
Årets utrangeringar	-346 000	-49 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	975 820	460 570
Ingående avskrivningar	-424 570	-464 570
Årets avskrivningar	-181 250	-9 000
Årets utrangeringar	346 000	49 000
Utgående avskrivningar	-259 820	-424 570
Bokfört värde	716 000	36 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	367 356	203 963
Övriga fordringar	1 000	1 000
	368 356	204 963
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	171 144	139 398
	171 144	139 398

Noter		2024-12-31	2023-12-31			
Not 12 Bankkonton						
Swedbank		41 567	40 451			
		41 567	40 451			
Not 13 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
Stadshypotek AB	929638	3,01%	2025-12-01	3 760 000	3 760 000	
Stadshypotek AB	930033	3,06%	2025-12-01	2 249 940	2 249 940	
				6 009 940	6 009 940	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 009 940	
Kortfristig del av långfristig skuld					6 009 940	6 206 335
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 200 000kr.						
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet					8 442 500	8 442 500
Not 14 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt					19 950	20 333
Arbetsgivaravgifter					22 581	21 551
Övriga kortfristiga skulder					4 021	0
					46 552	41 884
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					14 608	15 195
Övriga upplupna kostnader					291 771	278 684
Förutbetalda hyror och avgifter					384 045	384 123
					690 424	678 002

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Vetlanda

Tommy Hansson

Lena Fröding

Thomas Ljungborg

Marica Gauído

Roland Jonsson

Julijana Kokai

Torbjörn Hägg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftZlatko Huskic
Av föreningen vald revisorMagnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stensåkra i Vetlanda, org.nr. 727500-0557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Stensåkra i Vetlanda 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.

Vetlanda

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Zlatko Huskic
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

TOMMY HANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 08:09:16



JULIJANA KOKAI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 20:01:53



TORBJÖRN HÄGG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:40:29



LENA FRÖDING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:38:06



THOMAS LJUNGBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 20:01:42



MARICA GAUIDO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:35:49



ROLAND JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 20:53:26



ZLATKO HUSKIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 14:48:01



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:57:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ZLATKO HUSKIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 06:46:04



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:56:55



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.