



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Karl i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Karl i Jönköping

Org. nr. 726000-3681

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 Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1963 på fastigheten Karl 8 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 6 uppgångar med adresserna: Gröna Gatan 10, 12, 14, 16, 18 och Kristinedalsgatan 5.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	43	st	1	rok	1 905,5	m ²
		73	st	2	rok	4 382,0	m ²
		34	st	3	rok	2 441,5	m ²
		6	st	4	rok	570,0	m ²
		156	st			9 299,0	m ²
Lokaler	Hyresrätt	1	st			239,0	m ²
Garage	Hyresrätt	127	st			3 065,0	m ²
P-platser	Hyresrätt	50	st				
		178	st			3 304,0	m ²
Totalt		334	st			12 603,0	m ²

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

- Byte av radiatorer (2023)
- Renovering av underjordiskt garage (2020-2021)
- Fasad-, fönster- och balkongrenovering (2016-2018)
- Installation av nya lägenhetsdörrar (2018)
- Passagesystem med taggar och digitala anslagstavlor (2015-2016)
- Ombyggnad av "Torggården" till lokal "Citykattens" (2015-2016)
- Stamrenovering – inplastningsmetoden (2009)
- Ventilationsarbeten (2006-2007)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

- Energideklaration
- Lagning av betongdetaljer i garage
- Montering av påkörningsstolpe
- Påbörjat renovering av hissar

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen i augusti 2024. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fortsatt renovering av hissar
- Lägenhetsbesiktningar
- OVK

Större framtida underhåll därefter:

- Stamrenovering

Aktiviteter

Föreningen har anordnat ett medlemsmöte i november 2024.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 5,0 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 1,0 % fr o m 2025-01-01. Utöver årsavgiften tillkommer förbrukningsavgifter per kvm samt informationsöverföringsavgift (broadband, telefon, TV) för varje lägenhet med 199 kr/månad.

Medlemsinformation

HSB Kod

Föreningen har på ordinarie föreningsstämma år 2015 antagit HSB-koden. Styrelsen arbetar efter koden från och med verksamhetsåret 2016. Några avvikelser från koden har ej skett under året.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal/städavtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Kabel-TV, Tele2
- Fiberavtal, Telenor
- Hisserviceavtal, Nordisk Hiss
- El- och fjärrvärmeavtal, Jönköpings Energi
- Ventilation/kyla, Caverion

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 45 medlemmar varav 37 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 213 (215) medlemmar varav 157 (151) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 16 (11) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Roger Nilsson	ordförande
Moa Hägg	vice ordförande
Daniel Junvik	sekreterare
Katarina Hakelid	ledamot
Mikael Thompsson	ledamot
Helen Marko	ledamot
Patrik Dahlqvist	ledamot
Cecilia Petraeus	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Roger Nilsson, Helen Marko, Katarina Hakelid samt Mikael Thompsson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Roger Nilsson, Moa Hägg, Katarina Hakelid och Ann-Charlotte Nilsson, två i förening.

Vicevärd har varit Ann-Charlotte Nilsson.

Revisor har varit Ingvar Melin med Lucas Farbotko som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter på HSB Götas stämma har varit Roger Nilsson.

Valberedning har varit Harriet Swahn (sammankallande) och Fredrik Sandblom.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	8 808	8 700	7 750	7 461	7 164
Res. efter finansiella poster, tkr	778	423	-966	159	631
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	778	748	663	645	640
Skuldsättning per kvm	2 317	2 338			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 140	3 169			
Sparande per kvm	186	239			
Räntekänslighet	4,0	4,2			
Energikostnad per kvm	154	165			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	80			

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	695 145	0	10 875 000	7 422 100	423 019
Result.disp enl stämmobeslut-23				423 019	-423 019
				7 845 119	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			1 054 000	-1 054 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-143 630	143 630	
Årets resultat					778 375
Belopp vid årets slut	695 145	0	11 785 370	6 934 749	778 375

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	6 934 749
Årets resultat	778 375
Till stämmans förfogande	7 713 124

Styrelsen föreslår följande disposition: Balanserat resultat	7 713 124
	7 713 124

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 11 785 370 kr.

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	8 808 449	8 700 470
Summa rörelsens intäkter		8 808 449	8 700 470
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-5 400 086	-4 819 349
Periodiskt underhåll		-143 630	-1 147 751
Övriga externa kostnader	Not 3	-69 750	-71 250
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-437 325	-400 527
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 425 859	-1 442 744
Summa rörelsens kostnader		-7 476 650	-7 881 621
Rörelseresultat		1 331 799	818 850
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		237 632	177 761
Räntekostnader och liknande resultatposter		-791 056	-573 591
Summa finansiella poster		-553 424	-395 830
Resultat efter finansiella poster		778 375	423 019
Årets resultat		778 375	423 019
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		778 375	423 019
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 054 000	-921 751
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		143 630	1 147 751
Resultat efter fondförändring		-131 995	649 019

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

Byggnader	Not 15	Not 6	37 811 976	39 151 765
Mark			1 042 000	1 042 000
Markanläggningar		Not 7	925 488	992 803
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	34 500	53 255
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 9	2 940 600	0
			<u>42 754 564</u>	<u>41 239 823</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 10	1 500	1 500
			<u>1 500</u>	<u>1 500</u>

Summa anläggningstillgångar

42 756 06441 241 323**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			23 958	1 820
Avräkningskonto HSB Göta			1 562 356	3 770 202
Övriga fordringar		Not 11	45 356	44 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	656 175	579 518
			<u>2 287 845</u>	<u>4 395 820</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 13	1 000 000	0
---------------------------------	--	--------	-----------	---

Kassa och bank

Bankkonton		Not 14	5 868 809	5 655 832
			<u>5 868 809</u>	<u>5 655 832</u>

Summa omsättningstillgångar

9 156 65410 051 651**Summa tillgångar****51 912 718****51 292 974**

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

Medlemsinsatser

695 145

695 145

Fond för yttre underhåll

11 785 371

10 875 000

12 480 516

11 570 145

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 934 748

7 422 100

Årets resultat

778 375

423 019

7 713 123

7 845 119

Summa eget kapital

20 193 639

19 415 264

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

14 020 000

8 000 000

14 020 000

8 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

15 176 950

21 467 150

Leverantörsskulder

1 218 163

870 967

Skatteskulder

25 696

19 300

Fond för inre underhåll

298 430

347 502

Övriga skulder

Not 16

39 386

35 253

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

940 454

1 137 538

17 699 079

23 877 710

Summa skulder

31 719 079

31 877 710

Summa eget kapital och skulder**51 912 718****51 292 974**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	778 375	423 019
Bidrag från Naturvårdsverket	0	57 500
Avskrivningar	1 425 859	1 442 744
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 204 234	1 923 263
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-99 871	-41 662
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	111 569	28 385
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 215 932	1 909 986
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 940 600	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 940 601	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-270 200	-270 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-270 200	-270 200
Årets kassaflöde	-994 869	1 639 786
Likvida medel vid årets början *)	9 426 033	7 786 247
Likvida medel vid årets slut *)	8 431 165	9 426 033

*) 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 BFAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till 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	0,8
Ombyggnader	2,8
Markanläggningar	5,0
Inventarier	10-20

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	5 855 164	5 576 564
	Hyror	1 388 641	1 299 550
	Elintäkter	2 764	0
	Värmeintäkter	1 004 756	1 004 756
	Övriga intäkter	588 224	819 600
	Bruttoomsättning	8 839 549	8 700 470
	Hyresbortfall	-31 100	0
	8 808 449	8 700 470	
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	841 843	804 142
	Reparationer	1 057 735	410 183
	El	419 597	617 961
	Uppvärmning	1 095 373	1 149 696
	Vatten	430 754	306 345
	Sophämtning	245 670	272 204
	Kabel-TV, internet	457 468	457 320
	Övriga avgifter	206 701	174 915
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	301 950	295 554
	Förvaltningsarvoden	180 531	173 884
	Övriga driftskostnader	162 464	157 145
	5 400 086	4 819 349	
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	17 450	18 950
	Medlemsavgifter	52 300	52 300
	69 750	71 250	
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.			
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	240 778	232 458
	Vicevärdsarvode	75 250	72 650
	Revisorsarvode	14 860	14 860
	Löner och andra ersättningar	17 106	0
	Sociala kostnader	89 331	80 559
	437 325	400 527	
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 339 789	1 356 674
	Inventarier	18 755	18 755
	Markanläggningar	67 315	67 315
	1 425 859	1 442 744	

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2063	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1963	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	54 619 164	54 619 164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 619 164	54 619 164
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 467 399	-14 110 725
Årets avskrivningar	-1 339 789	-1 356 674
Utgående avskrivningar	-16 807 188	-15 467 399
Utgående bokfört värde	37 811 976	39 151 765
Taxeringsvärde för Karl 8 i Jönköping		
Byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000
Byggnad - lokaler	4 222 000	4 222 000
	98 222 000	98 222 000
Mark - bostäder	58 000 000	58 000 000
Mark - lokaler	545 000	545 000
	58 545 000	58 545 000
Taxeringsvärde totalt	156 767 000	156 767 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 346 287	1 346 287
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 346 287	1 346 287
Ingående ackumulerade avskrivningar	-353 484	-286 169
Årets avskrivningar	-67 315	-67 315
Utgående avskrivningar	-420 799	-353 484
Bokfört värde	925 488	992 803
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	122 525	180 025
Bidrag från Naturvårdsverket	0	-57 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 525	122 525
Ingående avskrivningar	-69 270	-50 515
Årets avskrivningar	-18 755	-18 755
Utgående avskrivningar	-88 025	-69 270
Bokfört värde	34 500	53 255

Noter		2024-12-31	2023-12-31			
Not 9	Pågående nyanläggningar och förskott					
	Årets investering	2 940 600	0			
	Utgående anskaffningsvärde	2 940 600	0			
Pågående nyanläggning avser hissar. Beräknad utgift uppgår till ca 4,75 milj kr och beräknas färdig år 2025.						
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
	1 andel i Fonus ek.för.	1 000	1 000			
		1 500	1 500			
Not 11	Övriga fordringar					
	Skattekonto	45 356	44 280			
		45 356	44 280			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	656 175	579 518			
		656 175	579 518			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
	HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-03-04	3 mån	3,25%	1 000 000
						1 000 000
Not 14	Bankkonton					
	Swedbank				1 223 649	1 152 747
	SBAB				4 644 784	4 501 701
	SEB				376	1 383
					5 868 809	5 655 831
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
	SEB	40452478	2,48%	2027-09-28	8 000 000	0
	SEB	41052228	1,06%	2025-09-28	8 000 000	8 000 000
	SEB	41052252	2,48%	2026-09-28	6 260 000	240 000
	SEB	43700707	3,00%	2025-10-28	4 000 000	4 000 000
	SEB	46572513	2,96%	2025-03-28	2 936 950	2 936 950
					29 196 950	15 176 950
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 020 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					27 845 950
	Kortfristig del av långfristig skuld				15 176 950	21 467 150
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 270 200 kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet				30 000 000	30 000 000	

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	30 790	35 253
Övriga kortfristiga skulder	8 596	0
	39 386	35 253
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	14 124	22 118
Övriga upplupna kostnader	213 935	304 584
Förutbetalda hyror och avgifter	712 395	810 836
	940 454	1 137 538

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Roger Nilsson
Daniel Junvik
Cecilia Petraeus
Helen Marko
Katarina Hakelid
Mikael Thompsson
Moa Hägg
Patrick Dahlqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ingvar Melin
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Karl i Jönköping, org.nr. 726000-3681

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Karl i Jönköping för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga 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 Karl i Jönköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingvar Melin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ROGER NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 09:41:48



HELEN MARKO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 07:58:40



MOA HÄGG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 08:07:03



MIKAEL THOMPSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 08:12:41



PATRICK DAHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 08:03:35



DANIEL JUNVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 08:12:57



KATARINA HAKELID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 08:28:16



CECILIA PETRAEUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 07:52:48



INGVAR MELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 10:09:11



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 12:53:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

INGVAR MELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 10:10:47



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 12:53:54



HSB – där möjligheterna bor

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.