



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Flora 4 i Jönköping

MEDLEM I HSB



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 förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt 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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

HSB Bostadsrättsförening Flora 4 i Jönköping

Org nr 716403-1747

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 året 1983 på fastigheten Flora 4 i Jönköpings kommun som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 5 byggnader med totalt 99 lägenheter och en garagedel med 69 parkeringsplatser. Fastigheternas adress är Östra Storgatan 128, Lönnholmsgatan 3-7, Bomgatan 2 samt Lillgatan 10-14.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	10	st	1	rok	508,0	m ²
		47	st	2	rok	3 124,5	m ²
		30	st	3	rok	2 524,0	m ²
		12	st	4	rok	1 364,5	m ²
		99	st			7 521,0	m ²
Lokaler	Hysesrätt	1	st			28,0	m ²
Garage	Hysesrätt	69	st	(8st laddplatser)		897,0	m ²
		70	st			925,0	m ²
Totalt		169	st			8 446	m ²



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

- Fönsterbyte (2013)
- Indragning av fiber (2015)
- Byte av undercentral fjärrvärme (2015)
- Utbyte av belysningsarmatur i gårdsmiljö (2017-2018)
- Ventilationsbyte Lönnholmsgatan (2017-2018)
- Montering av solpaneler (2017-2018)
- Byte av hissar (2017-2018)
- Byte låssystem på ytterdörrar, taggfunktion (2018-2019)
- Flytt av dagvattenledning (2020)
- Genomgång av ventilation Lönnholmsgatan (2020)
- Laddstationer för el-bilar (2021)
- Färdigställande av övernattningslägenhet och föreningslokal (2021)
- Takbyte (2023)
- Ventilation garage (2023)
- Byte av entrédörrar Lönnholmsgatan (2023)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder

Föreningen har en 50-årig underhållsplan. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Nästa år planerar styrelsen för följande underhåll:

- Tätning av läckage i garage
- Renovering av gårdsmiljö

Därefter kommande större underhåll:

- Renovering av garage

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 2,8%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5%. Utöver årsavgiften tillkommer avgift för värme på 46 kr/kvm per år.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Aktiviteter

Föreningen anordnade vårstädning och höststädning.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Hisservice, Kone AB
- Trädgårdsskötsel, Tengblad Trädgård AB
- Kabel-TV, IP telefoni samt fiber, Telia AB
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 24 (31) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 137 (144) medlemmar, varav 100 röstberättigade och där HSB Göta utgör en av dessa. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. På föreningsstämman togs ett andra beslut om HSB normalstadgar 2023. Stadgarna registrerades på bolagsverket 2024-10-04.

Under året har 14 (7) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Henrik Skarbäck	ordförande
Markus Johansson	sekreterare
Berne Åsberg	ledamot
Anna Olofsgård	ledamot
Johan Lindkvist	ledamot utsedd av HSB Göta
Claes-Göran Alexandersson	suppleant
Zorana Velic	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Henrik Skarbäck, Berne Åsberg samt suppleanten Zorana Velic.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Berne Åsberg, Markus Johansson, Anna Olofsgård och Henrik Skarbäck, två i förening.

Revisor har varit Staffan Melin med Lars Landin som suppleant, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Karin Flodström och Rukija Duhera.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	6 581	6 454	6 235	6 171
Res. efter finansiella poster, tkr	588	833	1 584	802
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*)	790	770	710	710
Årsavgifters andel av totala rörelseintäkter	91%	90%		
Skuldsättning kr/kvm	3 942	4 199		
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 427	4 715	3 845	4 409
Sparande kr/kvm	259	324		
Räntekänslighet	5,6%	6,1%		
Energikostnad kr/kvm	137	120		

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där fast avgift för värme har inkluderats i årsavgiften per kvm.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.fond	Balans.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 329 567	833 788	3 682 417	832 851
Resultatdisp enl stäm.beslut-23			832 851	-832 851
			4 515 268	
Avsättn. till yttre underhåll -24		497 000	-497 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll-24		-414 002	414 002	
Årets resultat				587 907
Belopp vid årets slut	3 329 567	916 786	4 432 270	587 907

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	4 432 270
Årets resultat	587 907
	5 020 177

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	5 020 177
	5 020 177

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 916 786 kr.

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

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 580 845	6 453 544
Summa rörelsens intäkter		6 580 845	6 453 544
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 338 217	-3 011 604
Periodiskt underhåll		-414 002	-720 307
Övriga externa kostnader	Not 3	-50 700	-49 200
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-116 795	-276 147
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 185 111	-1 185 111
Summa rörelsens kostnader		-5 104 825	-5 242 368
Rörelseresultat		1 476 020	1 211 176
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62 760	144 648
Räntekostnader och liknande resultatposter		-950 874	-522 972
Summa finansiella poster		-888 113	-378 324
Årets resultat		587 907	832 851
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		587 907	832 851
Reservering till fond för yttre underhåll		-497 000	-443 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		414 002	720 307
Resultat efter fondförändring		504 909	1 110 158

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

Byggnader	Not 13	Not 6	35 718 493	36 859 946
Mark			3 024 000	3 024 000
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	365 149	408 807
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	7 350	0
			<u>39 114 992</u>	<u>40 292 753</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

39 115 49240 293 253**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	8 721
Avräkningskonto HSB Göta			3 052 335	0
Övriga fordringar		Not 10	20 084	11 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	341 950	200 880
			<u>3 414 369</u>	<u>221 588</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 12	1 000 000	0
---------------------------------	--	--------	-----------	---

Kassa och bank

Bankkonton			86 555	5 629 162
			<u>86 555</u>	<u>5 629 162</u>

Summa omsättningstillgångar

4 500 9245 850 750**Summa tillgångar****43 616 416****46 144 003**

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 329 567	3 329 567
Fond för yttre underhåll	916 786	833 788
	<u>4 246 353</u>	<u>4 163 355</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 432 270	3 682 417
Årets resultat	587 907	832 851
	<u>5 020 177</u>	<u>4 515 268</u>
Summa eget kapital	<u>9 266 529</u>	<u>8 678 623</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>25 122 500</u>	<u>21 519 500</u>
	25 122 500	21 519 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 8 170 000	13 945 000
Leverantörsskulder	296 598	1 152 544
Skatteskulder	8 049	24 157
Övriga skulder	Not 14 36 950	25 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>715 790</u>	<u>798 876</u>
	9 227 387	15 945 880
Summa skulder	<u>34 349 887</u>	<u>37 465 380</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>43 616 416</u>	<u>46 144 003</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	587 907	832 851
Avskrivningar	1 185 111	1 185 111
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 773 018	2 017 962
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-140 446	-21 639
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-943 493	721 819
Kassaflöde från löpande verksamhet	689 078	2 718 142
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-7 350	-7 028 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 350	-7 028 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 172 000	6 439 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 172 000	6 439 500
Årets kassaflöde	-1 490 272	2 129 142
Likvida medel vid årets början *)	5 629 162	3 500 020
Likvida medel vid årets slut *)	4 138 891	5 629 162

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

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 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	2,1
Inventarier	6,8

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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 44 305 107 kr (44 305 107 kr).

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	5 595 576	5 443 236
	Hyror garage och förråd	497 425	507 100
	Elintäkter	37 320	16 900
	Värmeintäkter	346 464	346 464
	Övriga intäkter	104 060	139 844
		6 580 845	6 453 544
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	773 407	572 905
	Reparationer	379 936	473 563
	El	211 728	265 097
	Uppvärmning	626 686	492 334
	Vatten	318 816	259 887
	Sophämtning	183 220	181 648
	Kabel-TV, internet	258 503	235 105
	Fastighetsförsäkring	105 237	90 356
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	193 880	189 821
	Förvaltningsarvoden	225 337	207 117
	Övriga driftskostnader	61 468	43 771
		3 338 217	3 011 604
	* Fjärrvärmekostnaden för 2023 på 492 334 kr är fel. Korrekt kostnad är 543 303 kr.		
	* Elkostnaden för 2023 på 265 097 kr är fel. Korrekt kostnad är 214 128 kr		
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	15 500	14 000
	Medlemsavgifter	35 200	35 200
		50 700	49 200
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har haft 1 deltidsanställd lokalvårdare under året. Anställningen har avslutats under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	81 000	74 500
	Revisorsarvode	1 600	1 500
	Löner och andra ersättningar	3 200	3 000
	Sociala kostnader	22 802	21 004
		108 602	100 004
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	5 065	128 620
	Sociala kostnader	3 128	47 523
		8 193	176 143
	Totalt	116 795	276 147
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	1 141 453	1 141 453
	Inventarier	43 658	43 658
		1 185 111	1 185 111

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1983	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	53 985 402	49 175 000
Årets investeringar	0	7 028 500
Årets försäljning/ utrangering	0	-2 218 098
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 985 402	53 985 402
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 125 456	-18 202 101
Årets avskrivningar	-1 141 453	-1 141 453
Årets försäljning/utrangering	0	2 218 098
Utgående avskrivningar	-18 266 909	-17 125 456
Utgående bokfört värde	35 718 493	36 859 946
Taxeringsvärde för Jönköping Flora 4		
Byggnad - bostäder	90 000 000	90 000 000
Byggnad - lokaler	3 192 000	3 192 000
	93 192 000	93 192 000
Mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
Mark - lokaler	59 000	59 000
	44 059 000	44 059 000
Taxeringsvärde totalt	137 251 000	137 251 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	637 631	637 631
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	637 631	637 631
Ingående avskrivningar	-228 824	-185 166
Årets avskrivningar	-43 658	-43 658
Utgående avskrivningar	-272 482	-228 824
Bokfört värde	365 149	408 807
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investering	7 350	0
Utgående anskaffningsvärde	7 350	0
Pågående nyanläggning avser innergårdsprojekt.		
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	20 084	11 987
	20 084	11 987
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	341 950	200 880
	341 950	200 880

Noter

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-10-04	2025-01-04	3 mån	3,00%	1 000 000
					1 000 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	32844839	4,16%	2027-07-14	3 000 000	0
SBAB	32844847	4,16%	2028-07-14	3 880 000	80 000
SBAB	32844855	4,31%	2028-09-15	4 387 500	90 000
SE-Banken Bolån	40149538	3,79%	2025-06-28	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	293197	0,79%	2025-09-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	297146	3,44%	2026-06-30	5 250 000	0
Stadshypotek AB	305478	3,34%	2026-06-30	4 387 500	0
Stadshypotek AB	305479	3,19%	2027-06-30	4 387 500	0
				33 292 500	8 170 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

25 122 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

32 442 500

Kortfristig del av långfristig skuld

8 170 000

13 945 000

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 170 000kr

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet	52 349 000	52 349 000
------------------------------	------------	------------

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	5 715	0
Arbetsgivaravgifter	5 985	0
Övriga kortfristiga skulder	25 250	25 303
	36 950	25 303

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	7 531	7 333
Övriga upplupna kostnader	175 173	267 600
Förutbetalda hyror och avgifter	533 086	523 943
	715 790	798 876

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Anna Olofsgård

Berne Åsberg

Markus Johansson

Henrik Skarbäck

Johan Lindkvist

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

Staffan Melin

Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Flora 4 i Jönköping, org.nr. 716403-1747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Flora 4 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Flora 4 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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Staffan Melin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Flora 4 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HENRIK SKARBÄCK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 09:55:19



ANNA OLOFSGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 06:59:03



MARKUS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 17:39:54



JOHAN LINDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 06:45:25



BERNE ÅSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 22:40:55



STAFFAN MELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 13:08:48



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 14:08:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Flora 4 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STAFFAN MELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 13:09:40



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 14:08:38

