



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Harpunen

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 skattekulder 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.



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Harpunen i Jönköping

Org. nr. 716403-4253

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 1988 på fastigheten Harpunen 5 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus med 8 uppgångar med adresserna: Kungsgatan 10 A, B, C och 12, Klostergatan 21 samt Lasarettsgatan 7, 9, 11. Adresser hyreslokaler: Klostergatan 19 och 23. Föreningen har även garage, samlingslokaler och gästrum.

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	42 st	2	rok	2 671,0	m ²
		37 st	3	rok	2 995,5	m ²
		13 st	4	rok	1 263,0	m ²
		92 st			6 929,5	m ²
Lokaler	Hyresrätt	4 st			433,0	m ²
Förråd brh	Hyresrätt	6 st				
Garage (i Harpunen)	Hyresrätt	39 st				
Garage (i Kämpen)	Hyresrätt	19 st				
		69 st				
Totalt		161 st			7 362,5	m ² ^{*)}



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Harpunen i Jönköping Org.nr 716403-4253

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

- Renovering av 2 st uthyrningsrum, byte WC-stolar samvarorum och gästrum OVK-arbeten, byte eller justering ca 40 st spiskåpor (2014)
- Nyinstallation av solcellanläggning (2019)
- Spolning av avlopp i markplan + lägenheter (kök och toaletter) (2020 och 2023)
- Renoveringar av hissar (2021-2022)
- Ventilationsprojekt - fläktar i garage och gårdshus (2021)
- Renovering av Pizzeria Evergreen (2022)
- Byte ventilationsanläggning Kungsgatan 10 (2023)
- Implementering av rättstopp i alla avloppsror (2023)
- Byte av takpannor hela taket (2023-2024)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och nyinvesteringar:

- Byte av takpannor samt del av takplåtar
- Byte av takavvattning samt stupror
- Rengöring samt målning av tak och undertak på gårdshus och gångtunnlar
- Montering av rättstopp i samtliga avloppsstammar
- Besiktning och underhåll av alla skyddsrum

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2024-10-07.

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

Närmast kommande underhåll:

- OVK med rengöring av kanaler
- Komplet byte av fläktaggregat, mäklaren
- Byte av bakdörr, gårdshus
- Byte av garageport
- Installation av övervakningssystem av fläktar

Därefter kommande underhåll:

- Fönsterbyte (ca år 2034)

Aktiviteter

Aktiviteter under år 2024 har varit månadsmöten med underhållning och information från styrelsen, vinprovning, bingo, boule, bokcirkel, akryl- och akvarellmålning, hantverksgrupp, 55:ans bridge, våffelfest, grillkvällar, midsommarfest, kräftska, surströmmingsskiva, oktoberfest och luciakaffe

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2024-01-01 med 4,0 %. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade.



Medlemsinformation

HSB Kod

Föreningen har på stämman 2015-05-28 antagit HSB-koden, vilken börjat gälla fr o m 2016-01-01. Styrelsen har arbetat efter HSB-koden (inga avvikelser).

Styrelsen har gjort följande fördelning:

- Kjell Holmberg och Lars Bladh är föredragande i fastighetsfrågor
- Kjell Holmberg och Lars Bladh är brandskyddsansvariga
- Alice Carlsson och Göran Johansson är föredragande i ekonomifrågor/inkassoärenden
- Ing-Marie Niklasson är trädgårdsansvarig
- Eva Afzelius är aktivitetsansvarig
- Alice Carlsson är kurs- och utbildningsansvarig
- Majvor Berggren är tillsynsansvarig

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Bredband, TV, telefoni, Telia

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 56 medlemmar varav 48 röstberättigade.

Nya stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2024-01-17.

Föreningen hade vid årets slut 122 (124) medlemmar varav 93 (93) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 11 (7) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Göran Johansson	ordförande
Kjell Holmberg	vice ordförande
Alice Carlsson	sekreterare
Majvor Berggren	ledamot
Annika Karlsson	ledamot
Alf Gustafsson	ledamot utsedd av HSB Göta
Lars Bladh	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är vice ordförande Kjell Holmberg samt ledamöterna Alice Carlsson och Annika Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Bladh, Alice Carlsson, Kjell Holmberg och Göran Johansson. Firman tecknas av styrelsen eller två firmatecknare i förening.

Vicevärd har varit Alice Carlsson.

Revisor har varit Pia Zäther med Leif Svensson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Göran Johansson.

Valberedning har varit Arne Jäderland (sammanställande), Marie Malmqvist och Carin Brandt.



HSB - där möjligheterna bär

HSB Bostadsrättsförening Harpunen i Jönköping
Org.nr 716403-4253

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	6 677	6 427	6 064	5 640	6 040
Res. efter finansiella poster, tkr	539	596	-1 146	346	1 209
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	796	765	750	750	750
Skuldsättning per kvm	4499	4 594			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4780	4 881			
Sparande per kvm	343	383			
Räntekänslighet	6,0	6,4			
Energikostnad per kvm	155	135			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	82			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 930 993	0	7 371 000	16 421 691	606 860
Resultatdisp enl. stämmobeslut -23				606 860	-606 860
				17 028 551	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			791 000	-791 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -24			-550 191	550 191	
Årets resultat					539 807
Belopp vid årets slut	6 930 993	0	7 611 809	16 787 742	539 807

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	17 028 551
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-791 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	550 191
Årets resultat	539 807
Till stämmans förfogande	17 327 549

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	17 327 549
	17 327 549

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 7 611 809 kr.

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



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Harpunen I Jönköping, 716403-4253

Resultaträkning		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 676 550	6 426 797
Summa rörelsens intäkter		6 676 550	6 426 797
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 213 876	-2 916 246
Periodiskt underhåll		-550 192	-1 039 947
Övriga externa kostnader	Not 3	-47 100	-45 317
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-270 541	-217 313
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 438 826	-1 172 249
Summa rörelsens kostnader		-5 520 535	-5 391 072
Rörelseresultat		1 156 015	1 035 725
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		188 953	153 224
Räntekostnader och liknande resultatposter		-814 494	-592 623
Summa finansiella poster		-625 541	-439 399
Resultat efter finansiella poster		530 474	596 326
Inkomstskatt	Not 6	9 333	10 534
Årets resultat		539 807	606 860
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		539 807	606 860
Reservering till fond för yttre underhåll		-791 000	-820 947
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		550 192	1 039 947
Resultat efter fondförändring		298 999	825 861

4)



HSB - ditt möjligheter bär

HSB Bostadsrättsförening Harpunen I Jönköping, 716403-4253

Balansräkning

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 15	Not 7	54 445 926	46 439 448
Mark			4 790 800	4 790 800
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	21 174	31 762
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 9	0	8 643 281
			<u>59 257 900</u>	<u>59 905 291</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar 59 258 400 59 905 791

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	1 313
Avräkningskonto HSB Göta			1 082 691	2 722 025
Övriga fordringar		Not 11	26 366	63 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	292 325	306 150
			<u>1 401 382</u>	<u>3 092 719</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 13	3 500 000	0
---------------------------------	--	--------	-----------	---

Kassa och bank

Bankkonton		Not 14	2 017 125	4 800 089
			<u>2 017 125</u>	<u>4 800 089</u>

Summa omsättningstillgångar 6 918 507 7 892 807

Summa tillgångar

66 176 907 67 798 598



HSB - ditt möjligheter bär

HSB Bostadsrättsförening Harpunen I Jönköping, 716403-4253

Balansräkning

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 930 993

6 930 993

Fond för yttre underhåll

7 611 809

7 371 000

14 542 802

14 301 993

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

16 787 742

16 421 691

Årets resultat

539 807

606 860

17 327 549

17 028 551

Summa eget kapital

31 870 351

31 330 544

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

17 375 000

25 125 000

17 375 000

25 125 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

15 750 000

8 700 000

Leverantörsskulder

300 661

1 692 329

Skatteskulder

18 031

22 169

Fond för inre underhåll

23 363

23 363

Övriga skulder

Not 16

197 457

166 540

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

642 044

738 653

16 931 556

11 343 054

Summa skulder

34 306 556

36 468 054

Summa eget kapital och skulder

66 176 907

67 798 598



HSB - bostadsrättarna

HSB Bostadsrättsförening Harpunen I Jönköping, 716403-4253

Kassaflödesanalys	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	530 474	596 326
Avskrivningar	1 438 826	1 172 249
Årets skatt	9 333	10 534
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 978 633</u>	<u>1 779 109</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	52 003	-66 629
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 461 498</u>	<u>1 127 195</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	569 138	2 839 675
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-791 435</u>	<u>-8 677 031</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-791 435	-8 677 031
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-700 000</u>	<u>7 700 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-700 000	7 700 000
Årets kassaflöde	-922 297	1 862 644
Likvida medel vid årets början *)	7 522 113	5 659 469
Likvida medel vid årets slut *)	6 599 816	7 522 113

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



HSB - gör möjligheterna bär

HSB Bostadsrättsförening Harpunen I Jönköping, 716403-4253

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	1,4
Ombyggnader	2,8
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.

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 27 065 112 kr (27 065 112 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	5 512 152	5 300 196
	Hyror	1 119 586	1 032 329
	Elintäkter	1 487	0
	Övriga intäkter	44 325	94 272
	Bruttoomsättning	6 677 550	6 426 797
	Hysesbortfall	-1 000	0
		6 676 550	6 426 797
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	610 358	585 335
	Reparationer	330 318	254 303
	El	186 126	188 561
	Uppvärmning	718 817	626 328
	Vatten	233 109	181 309
	Sophämtning	111 501	126 242
	Kabel-TV, internet	203 404	234 244
	Övriga avgifter	109 833	93 043
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	211 830	208 058
	Förvaltningsarvoden	155 931	158 254
	Övriga driftskostnader	342 649	260 568
		3 213 876	2 916 246
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	14 000	12 217
	Medlemsavgifter	33 100	33 100
		47 100	45 317
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.			
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	132 197	117 725
	Vicevärdsarvode	31 356	32 956
	Revisorsarvode	4 500	3 500
	Löner och andra ersättningar	60 877	40 000
	Sociala kostnader	24 303	19 826
		253 233	214 007
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	15 586	3 000
	Sociala kostnader	1 722	306
		17 308	3 306
	Totalt	270 541	217 313
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	1 428 238	1 161 661
	Inventarier	10 588	10 588
		1 438 826	1 172 249
Not 6	Aktuell skatt		
	Skattereduktion förnybar energi	9 333	10 534
		9 333	10 534



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Harpunen I Jönköping, 716403-4253

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2108	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1988-1989	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	76 801 053	75 839 994
Årets investeringar	9 434 716	971 593
Årets försäljning/ utträngning	-1 702 089	-10 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>84 533 680</u>	<u>76 801 053</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 361 605	-29 199 944
Årets avskrivningar	-1 428 238	-1 161 661
Årets försäljning/utträngning	1 702 089	0
Utgående avskrivningar	<u>-30 087 754</u>	<u>-30 361 605</u>
Utgående bokfört värde	54 445 926	46 439 448
Taxeringsvärde för Harpunen 5 i Jönköping		
Byggnad - bostäder	89 600 000	89 600 000
Byggnad - lokaler	4 836 000	4 836 000
	<u>94 436 000</u>	<u>94 436 000</u>
Mark - bostäder	44 200 000	44 200 000
Mark - lokaler	1 351 000	1 351 000
	<u>45 551 000</u>	<u>45 551 000</u>
Taxeringsvärde totalt	139 987 000	139 987 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	99 593	99 593
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>99 593</u>	<u>99 593</u>
Ingående avskrivningar	-67 831	-57 243
Årets avskrivningar	-10 588	-10 588
Utgående avskrivningar	<u>-78 419</u>	<u>-67 831</u>
Bokfört värde	21 174	31 762
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	8 643 281	927 309
Årets investering	791 435	7 715 972
Omfört till byggnad	-9 434 716	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>0</u>	<u>8 643 281</u>



HSB - där möjligheterna bör

HSB Bostadsrättsförening Harpunen I Jönköping, 716403-4253

Noter		2024-12-31	2023-12-31			
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 11	Övriga fordringar					
	Skattekonto	19 878	19 341			
	Övriga fordringar	6 488	43 890			
		26 366	63 231			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	292 325	306 150			
		292 325	306 150			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
	HSB Göta ek för BOLAG	2024-10-04	2025-01-04	3 mån	3,75%	2 000 000
	HSB Göta ek för BOLAG	2024-09-04	2025-03-04	6 mån	3,75%	500 000
	HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-03-04	3 mån	3,25%	1 000 000
						3 500 000
Not 14	Bankkonton					
	Swedbank				390 374	208 235
	SBAB				1 626 751	3 072 412
					2 017 125	3 280 647
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
	Stadshypotek AB	288445	0,68%	2025-07-30	7 250 000	7 250 000
	Stadshypotek AB	292731	0,75%	2026-09-01	9 525 000	0
	Stadshypotek AB	297719	3,74%	2027-09-01	8 350 000	500 000
	Stadshypotek AB	301795	3,60%	2025-03-05	8 000 000	8 000 000
					33 125 000	15 750 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 375 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					29 625 000
	Kortfristig del av långfristig skuld				15 750 000	8 700 000
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 700 000 kr					
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Utfagna pantbrev i fastighet				69 471 000	69 471 000



HSB - där möjligheterna bör

HSB Bostadsrättsförening Harpunen I Jönköping, 716403-4253

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	10 288	4 728
Arbetsgivaravgifter	3 501	1 609
Mervärdesskatt	22 865	0
Övriga kortfristiga skulder	160 803	160 203
	197 457	166 540
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	54 883	64 041
Övriga upplupna kostnader	151 046	188 658
Förutbetalda hyror och avgifter	436 115	485 954
	642 044	738 653

Jönköping 22/4 2025


Göran Stig Lena-Jönasson


Alice Carlsson


Anrika Karlsson


Alf Gustafsson


Kjell Holmberg


Lars Göran Bladh


Majvor Berggren

Vår revisionsberättelse har 2025 - 05 - 14 avgivits beträffande denna årsredovisning


Pia Zäther

Pia Zäther
Av föreningen vald revisor


Malin Johannesson

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Harpunen i Jönköping, org.nr. 716403-4253

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Harpunen 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. 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 Harpunen 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 den 14/5 2025



Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Pia Zäther
Av föreningen vald revisor

