



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Narva i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING
HSB Bostadsrättsförening Narva i Jönköping
Org. nr. 726000-3699

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 1953 på fastigheten Narva 8 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 5 st bostadshus med 16 uppgångar med adresserna: Fornkullegatan 2, 4, 6, 8 (samtliga A + B) och Norra Bogesundsgatan 1, 3, 5 och 7 (samtliga A + B).

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	28	st	1	Rok	1 167,5	m ²
		72	st	2	rok	4 018,5	m ²
		33	st	3	rok	2 538,0	m ²
		133	st			7 724,0	m ²
Lokaler	Hysesrätt	11	st			676,0	m ²
Garage	Hysesrätt	20	st			347,0	m ²
Bilplats	Hysesrätt	30	st				
motorvärm.		61	st			1 023,0	m ²
Totalt		194	st			8 747,0	m ²





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

- Dränering 5 huskroppar samt byte alla kulvertar (2021-2023)
- Relining av avloppsrör källargolv till husliv (2018)
- Byte låssystem (2016)
- Dränering av N Bogesundsg 7 (2015)
- Målning trapphus, LED-belysning till trapphus och entréer (2013)
- Inklädning skorstenar (2011)
- Infordring avloppsrör (2008)
- Kulvertarna har kopplats in (2023)
- Påbörjat planteringen efter dräneringen (2023)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll/investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Nytt grovsoprum
- Plantering utemiljö

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2024-05-20. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Det närmsta året planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte vissa källarfönster
- Målning av smidesräcken

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 2,5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 2,0 % fr o m 2025-01-01. Utöver detta tillkommer förbrukningsavgifter.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Kabel-TV, Tele2





Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 176 (175) medlemmar varav 134 (134) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 15 (14) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Sofie Rundqvist	ordförande
Ebba Stillman	vice ordförande
Erica Blomster	sekreterare
Aleksandar Kozak	ledamot
Johanna Pettersson	ledamot
Richard Breidenskog	ledamot
Lars Bertilsson	ledamot utsedd av HSB Göta
Lena Söderblom	suppleant
Martin Ahlm	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är som ordförande Sofie Rundqvist samt som ledamöter Ebba Stillman och Johanna Pettersson samt suppleanterna Lena Söderblom och Martin Ahlm.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sofie Rundqvist, Ebba Stillman, Erica Blomster och Aleksandar Kozak, två i förening.

Vicevärdar har varit Erica Blomster och Jan Ove Nilsson.

Revisor har varit Mattias Sandgren med David Hashemi som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Erica Blomster med Sofie Rundqvist som suppleant.

Valberedning har varit Sandra Sandgren och Marianne Klasson.





Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	5 652	5 594	5 263	5 189	5 111
Res. efter finansiella poster, tkr	199	611	229	1 039	861
Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt *)	663	650	617	607	602
Skuldsättning per kvm	2 009	2048			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 276	2319			
Sparande per kvm	175	232			
Räntekänslighet, %	3,4	3,6			
Energikostnad per kvm	187	168			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	90			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där förbrukningsavgifter även räknas med.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	272 030	0	6 261 000	3 126 808	+610 714
Resultatdisp enl stämmobeslut-23				+610 714	-610 714
				3 737 522	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			1 008 000	-1 008 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-584 760	+584 760	
Årets resultat					+198 448
Belopp vid årets slut	272 030	0	6 684 240	3 314 282	+198 448

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 737 522
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 008 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	+584 760
Årets resultat	+198 448
Till stämmans förfogande	3 512 730

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 512 730
	3 512 730

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 684 240 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 651 853	5 594 391
Summa rörelsens intäkter		5 651 853	5 594 391
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 607 271	-3 091 644
Periodiskt underhåll		-584 760	-691 719
Övriga externa kostnader	Not 3	-61 600	-60 325
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-149 386	-137 681
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-745 251	-730 618
Summa rörelsens kostnader		-5 148 268	-4 711 987
Rörelseresultat		503 585	882 404
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 477	31 991
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 614	-303 681
Summa finansiella poster		-305 137	-271 690
Resultat efter finansiella poster		198 448	610 714
Årets resultat		198 448	610 714
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		198 448	610 714
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 008 000	-957 719
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		584 760	691 719
Resultat efter fondförändring		-224 793	344 714

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

Byggnader	Not 12	Not 6	17 141 466	17 594 053
Mark			9 102 825	9 102 825
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	0	0
			<u>26 244 291</u>	<u>26 696 878</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

26 244 791 26 697 378**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			1 030	8 782
Avräkningskonto HSB Göta			2 352 543	2 267 402
Övriga fordringar		Not 9	49 968	48 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	463 890	351 321
			<u>2 867 431</u>	<u>2 676 425</u>

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Bankkonton		Not 11	220 782	220 782
			<u>220 782</u>	<u>220 782</u>

Summa omsättningstillgångar

3 088 214 2 897 207**Summa tillgångar****29 333 005 29 594 585**

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

Medlemsinsatser

272 030

272 030

Fond för yttre underhåll

6 684 240

6 261 000

6 956 270

6 533 030

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 314 282

3 126 808

Årets resultat

198 448

610 714

3 512 730

3 737 522

Summa eget kapital

10 469 000

10 270 552

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

14 767 090

15 091 122

14 767 090

15 091 122

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

2 811 532

2 824 032

Leverantörsskulder

501 685

636 344

Skatteskulder

12 954

20 389

Fond för inre underhåll

55 811

55 811

Övriga skulder

Not 14

58 905

49 212

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

656 027

647 123

4 096 914

4 232 911

Summa skulder

18 864 004

19 324 033

Summa eget kapital och skulder**29 333 005****29 594 585**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	198 448	610 714
Avskrivningar	745 251	730 618
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	943 699	1 341 332
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-105 865	-12 113
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-123 497	-744 095
Kassaflöde från löpande verksamhet	714 337	585 124
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-292 664	-1 798 254
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-292 664	-1 798 254
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-336 532	-324 032
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-336 532	-324 032
Årets kassaflöde	85 141	-1 537 162
Likvida medel vid årets början *)	2 488 184	4 025 346
Likvida medel vid årets slut *)	2 573 325	2 488 184

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

Noter

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

Redovisnings- och värderingsprinciper**Allmänna upplysningar**

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet 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
Inventarier

%
2,3
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.

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 0 kr (0 kr).

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
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	4 097 128 3 997 292
	Hyror lokaler och övriga objekt	299 616 289 824
	Hyror garage och p-platser	171 900 165 100
	Förbrukningsavgifter	1 027 028 1 027 028
	Övriga intäkter	67 077 115 147
	Bruttoomsättning	5 662 749 5 594 391
	Hysesbortfall	-10 896 0
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	577 279 483 375
	Reparationer	334 378 79 461
	El	197 230 275 908
	Uppvärmning	1 027 945 928 445
	Vatten	409 137 269 491
	Sophämtning	188 063 214 106
	Kabel-TV, internet	217 360 217 234
	Övriga avgifter	146 331 123 828
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	232 940 227 487
	Förvaltningsarvoden	196 071 191 912
	Övriga driftskostnader	80 538 80 397
		3 607 271 3 091 644
Not 3	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	16 200 14 925
	Medlemsavgifter	45 400 45 400
		61 600 60 325
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.	
	Förtroendevalda	
	Styrelsearvode	49 890 47 413
	Vicevärdsarvode	57 300 52 500
	Revisorsarvode	3 224 3 224
	Löner och andra ersättningar	8 370 7 020
	Sociala kostnader	30 602 27 324
		149 386 137 481
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	Avskrivningar	
	Byggnader	745 251 730 618
		745 251 730 618

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2042	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1963	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	32 116 369	22 907 199
Årets investeringar	292 664	9 295 170
Årets försäljning/ utrangering	0	-86 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 409 033	32 116 369
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 522 316	-13 877 698
Årets avskrivningar	-745 251	-730 618
Årets försäljning/utrangering	0	86 000
Utgående avskrivningar	-15 267 567	-14 522 316
Utgående bokfört värde	17 141 466	17 594 053
Taxeringsvärde för Narva 8 i Jönköping		
Byggnad - bostäder	72 000 000	72 000 000
Byggnad - lokaler	1 615 000	1 615 000
	73 615 000	73 615 000
Mark - bostäder	38 000 000	38 000 000
Mark - lokaler		
	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde totalt	111 615 000	111 615 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	113 513	113 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 513	113 513
Ingående avskrivningar	-113 513	-113 513
Utgående avskrivningar	-113 513	-113 513
Bokfört värde	0	0
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	49 968	48 920
	49 968	48 920
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	463 890	351 321
	463 890	351 321
Not 11 Bankkonton		
Swedbank	220 782	220 782
	220 782	220 782

Noter

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	32139795	1,04%	2026-05-28	3 000 000	0
SE-Banken Bolån	36136197	1,67%	2030-04-28	5 913 750	50 000
Stadshypotek AB	156940	1,92%	2030-03-01	1 725 000	100 000
Stadshypotek AB	162876	2,48%	2027-03-30	4 452 372	174 032
Stadshypotek AB	260871	3,94%	2025-06-01	2 487 500	2 487 500
				17 578 622	2 811 532

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

14 767 090

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

15 833 462

Kortfristig del av långfristig skuld

2 811 532**2 824 032**

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 349 032kr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

23 345 400

23 345 400

Varav obelånade

0

0

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

27 752

24 652

Arbetsgivaravgifter

27 920

24 560

Övriga kortfristiga skulder

3 233

0

58 905**49 212****Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

11 557

3 650

Övriga upplupna kostnader

203 693

195 558

Förutbetalda hyror och avgifter

440 777

447 915

656 027**647 123**

Noter**2024-12-31****2023-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Jönköping

Aleksander Kozak

Ebba Stillman

Erica Blomster

Johanna Pettersson

Lars Bertilsson

Rickard Breidenskog

Sofie Rundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftMattias Sandgren
Av föreningen vald revisorLaila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Narva i Jönköping, org.nr. 726000-3699

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Narva 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 revisionssed 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 Narva 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 överträdelse 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

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mattias Sandgren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

SOFIE RUNDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 21:40:36



RICKARD BREIDENSKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 14:38:06



ALEKSANDER KOZAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 20:32:46



JOHANNA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 12:56:13



EBBA STILLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 17:51:38



LARS BERTILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 14:00:41



ERICA BLOMSTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 14:41:55



MATTIAS SANDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 21:40:37



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 10:12:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MATTIAS SANDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 21:45:08



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 10:13:23



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.