



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Karl i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

- Energideklaration
- Lagnings detaljer i garage
- Montering av påkörningsstolpe
- Påbörjat renovering av hissar

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen i augusti 2024.

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

- Fortsatt renovering av hissar
- Lägenhetsbesiktningar
- OVK

Större framtida underhåll därefter:

- Stamrenovering

Aktiviteter

Föreningen har anordnat ett medlemsmöte i november 2024.

Ekonomi

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

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

Förändring av eget kapital

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

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	6 934 749
Årets resultat	778 375
Till stämmans förfogande	7 713 124
Styrelsen föreslår följande disposition: Balanserat resultat	7 713 124
	7 713 124

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 11 785 370 kr.

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

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

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

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

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

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

Kortfristiga placeringar

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

Kassa och bank

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

Summa omsättningstillgångar

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

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

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

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

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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.



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ROGER NILSSON

Ordförande

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



HELEN MARKO

Ledamot

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



MOA HÄGG

Ledamot

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



MIKAEL THOMPSSON

Ledamot

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



PATRICK DAHLQVIST

Ledamot

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



DANIEL JUNVIK

Ledamot

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



KATARINA HAKELID

Ledamot

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



CECILIA PETRAEUS

Ledamot

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



INGVAR MELIN

Revisor

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



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

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



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

INGVAR MELIN

Revisor

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



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

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



HSB – där möjligheterna bor