



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
John Bauer i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening John Bauer i Jönköping

Org. nr. 716403-5292

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 2005-2006 på fastigheten Eldoradot 25 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus i 2-5 våningar med 32 lägenheter och 1 bostadshus i 4 våningar med 20 lägenheter med adresserna: Västra Holmgatan 39 och 41, Fortunagatan 14, 16 och 18 samt Kålgårdsgatan 10.

Föreningen äger också 2 st carportbyggnader (38 platser), lägenhetsförråd och soprum, 16 st parkeringsplatser samt gemensamhetslokal med möteslokal, expedition och tvättstuga.

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	11 st	3 rok	917,2 m ²
		36 st	4 rok	3 638,5 m ²
		5 st	5 rok	704,9 m ²
		52 st		5 260,6 m ²
Carport P-platser	Hyresrätt	38 st		
	Hyresrätt	16 st		
		54 st		
Totalt		106 st		5 260,6 m ²

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

- Installation av solceller (2018)
- Byte av porttelefoner (2019)
- Installation elladdboxar för fordon (2021)
- Kombispolning varmvatten (2023)
- Energideklaration (2023)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Redovisningsmetod

Bostadsrättsföreningen redovisar från och med år 2014 enligt K3-regelverket. Detta medför att avskrivningar på byggnader görs enligt en komponentplan som i dagsläget har medfört ett större avskrivningsbelopp mot ursprunglig avskrivningsplan.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärd:

- Energideklaration
- Asfalteringsarbete

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

Det närmsta året planerar styrelsen för följande åtgärd:

- Installation av ytterligare solceller

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes from 2023-01-01 med 5,68 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 4,90% from 2025-04-01.

Uppllysning vid förlust

På grund av avskrivningar har föreningen gjort en förlust. Föreningens sparandegrad är normal och kassaflödet är positivt.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Trädgård, Tengblads Trädgård
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Bredband, TV, telefoni, Telia
- Hissar, Nordisk Hiss

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. På stämman deltog 37 medlemmar, varav 22 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 93 (93) medlemmar varav 53 (53) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 8 (5) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Lennarth Andersson	ordförande
Mikael Löf	vice ordförande
Cecilia Krusing	sekreterare
Tommy Freijd	ledamot
Hans Svensson	ledamot
Thomas Bragd	ledamot
Eva Rosander Ekblom	ledamot
Emil Freijd	ledamot
Gun-Britt Fransson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Lennarth Andersson i egenskap av ordförande samt ledamöterna Mikael Löf, Hans Svensson och Cecilia Krusing.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lennarth Andersson, Mikael Löf, Cecilia Krusing och Eva Rosander Ekblom, två i förening.

Vicevärd har varit Ulf Rosander.

Revisor har varit Clarence Hansson med Boris Björkman som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Lennarth Andersson.

Valberedning har varit Göran Elm (sammankallande) och Elin Wikhede.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4104	4 133	3 559	3 877	3 876
Res. efter finansiella poster, tkr	-159	-36	-80	172	121
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	749	744	704	704	704
Skuldsättning per kvm	5 865	6 056			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 865	6 056			
Sparande per kvm	259	291			
Räntekänslighet	7,8	8,1			
Energikostnad per kvm	173	162			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	95			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 538 000	0	4 682 000	-2 090 558	-29 532
Resultatdisp enl. stämmobeslut -23				-29 532	29 532
				-2 120 090	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			482 000	-482 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -24			-65 510	65 510	
Årets resultat					-158 574
Belopp vid årets slut	47 538 000	0	5 098 490	-2 536 580	-158 574

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 536 580
Årets resultat	-158 574
Till stämmans förfogande	-2 378 006

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-2 378 006
	-2 378 006

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 5 098 490 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	4 104 308	4 133 198
Summa rörelsens intäkter		4 104 308	4 133 198
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 162 188	-2 021 099
Periodiskt underhåll		-65 510	-104 463
Övriga externa kostnader	Not 3	-33 975	-33 975
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-137 900	-129 507
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 453 898	-1 453 898
Summa rörelsens kostnader		-3 853 470	-3 742 942
Rörelseresultat		250 837	390 256
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69 051	53 239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-478 462	-479 751
Summa finansiella poster		-409 411	-426 512
Resultat efter finansiella poster		-158 574	-36 257
Aktuell skatt		0	6 724
Årets resultat		-158 574	-29 533
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-158 574	-29 533
Reservering till fond för yttre underhåll		-482 000	-461 463
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		65 510	104 463
Resultat efter fondförändring		-575 065	-386 533

Balansräkning

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 14	Not 6	70 865 269	72 278 240
		2 491 746	2 491 746

Mark

Not 7	50 103	58 252
-------	--------	--------

Markanläggningar

Not 8	179 461	212 239
-------	---------	---------

Inventarier, verktyg och installationer

	73 586 579	75 040 477
--	------------	------------

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	4 200 757	4 200 757
	4 200 757	4 200 757

Summa anläggningstillgångar

	77 787 336	79 241 234
--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB Göta

	1 846 789	1 757 055
--	-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 10	5 650	14 120
--------	-------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	114 412	94 250
--------	---------	--------

	1 966 851	1 865 425
--	-----------	-----------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	235 935	235 935
--------	---------	---------

Kassa och bank

Bankkonton

Not 13	1 540 427	1 443 460
	1 540 427	1 443 460

Summa omsättningstillgångar

	3 743 212	3 544 820
--	-----------	-----------

Summa tillgångar

	81 530 548	82 786 054
--	------------	------------

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

Medlemsinsatser

47 538 000

47 538 000

Fond för yttre underhåll

5 098 491

4 682 000

52 636 491

52 220 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 536 581

-2 090 558

Årets resultat

-158 574

-29 533

-2 695 155

-2 120 090

Summa eget kapital

49 941 336

50 099 910

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

17 661 660

18 074 244

17 661 660

18 074 244

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

13 194 000

13 781 416

Leverantörsskulder

112 116

168 120

Övriga skulder

Not 15

6 289

1 554

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

615 147

660 810

13 927 553

14 611 900

Summa skulder

31 589 213

32 686 144

Summa eget kapital och skulder**81 530 548****82 786 054**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-158 574	-36 257
Avskrivningar	1 453 898	1 453 898
Årets skatt	0	6 724
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 295 324	1 424 365
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 692	-15 998
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-96 931	137 348
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 186 700	1 545 716
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-62 486
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-62 486
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	186 700	483 230
Likvida medel vid årets början *)	3 436 450	2 953 220
Likvida medel vid årets slut *)	3 623 150	3 436 450

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

Noter

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till 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	1,6
Markanläggning	5,0
Inventarier	10,0

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. Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 525 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 X 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	3 915 036	3 915 036
Hyror	132 950	133 100
Elintäkter	24 956	45 082
Övriga intäkter	31 366	39 980
	4 104 308	4 133 198
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalsvård	447 907	438 257
Reparationer	218 170	146 222
El	130 361	191 613
Uppvärmning	593 942	514 914
Vatten	185 251	144 722
Sophämtning	90 760	100 846
Kabel-TV, internet	133 023	137 752
Övriga avgifter	51 365	43 513
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	84 759	82 628
Förvaltningsarvoden	132 114	127 902
Övriga driftskostnader	94 537	92 730
	2 162 188	2 021 099
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	12 875	12 875
Medlemsavgifter	21 100	21 100
	33 975	33 975
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	91 875	70 082
Vicevärdsarvode	15 000	33 500
Revisorsarvode	4 500	3 000
Löner och andra ersättningar	2 000	1 000
Sociala kostnader	24 525	21 925
	137 900	129 507
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	1 412 971	1 412 971
Inventarier	32 778	32 778
Markanläggningar	8 149	8 149
	1 453 898	1 453 898

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2125	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2006	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	89 771 077	89 771 077
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 771 077	89 771 077
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 492 837	-16 079 866
Årets avskrivningar	-1 412 971	-1 412 971
Utgående avskrivningar	-18 905 808	-17 492 837
Utgående bokfört värde	70 865 269	72 278 240
Taxeringsvärde för Eldoradot 25 i Jönköping		
Byggnad - bostäder	101 000 000	101 000 000
Byggnad - lokaler	101 000 000	101 000 000
Mark - bostäder	34 000 000	34 000 000
Mark - lokaler	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde totalt	135 000 000	135 000 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	162 988	162 988
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 988	162 988
Ingående ackumulerade avskrivningar	-104 736	-96 587
Årets avskrivningar	-8 149	-8 149
Utgående avskrivningar	-112 885	-104 736
Bokfört värde	50 103	58 252
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	333 957	271 471
Årets investeringar	0	62 486
Årets utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	333 957	333 957
Ingående avskrivningar	-121 718	-88 940
Årets avskrivningar	-32 778	-32 778
Årets utrangeringar	0	0
Utgående avskrivningar	-154 496	-121 718
Bokfört värde	179 461	212 239
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Folksam, kapitalförsäkring	4 200 257	4 200 257
	4 200 757	4 200 757
Not 10 Övriga fordringar		
Skattefordran	3 559	12 415
Skattekonto	2 091	1 705
	5 650	14 120

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 386	94 250		
		107 386	94 250		
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		251 000	251 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		251 000	251 000		
Ingående ackumulerade nedskrivningar		-15 065	-15 065		
Utgående ackumulerade nedskrivningar		-15 065	-15 065		
Bokfört värde Grantum, fonder		235 935	235 935		
Not 13 Bankkonton					
Swedbank		205 746	148 338		
Handelsbanken		201	1 751		
SBAB		1 334 480	1 293 371		
		1 540 427	1 443 460		
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	289210	0,57%	2025-10-30	12 194 000	12 194 000
Stadshypotek AB	299080	4,03%	2026-12-30	5 880 244	1 000 000
Stadshypotek AB	307775	2,70%	2027-10-30	12 781 416	0
				30 855 660	13 194 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 661 660
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					25 855 660
Kortfristig del av långfristig skuld				13 194 000	13 781 416
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 1 000 000 kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				44 362 000	44 362 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				0	750
Arbetsgivaravgifter				0	255
Mervärdesskatt				6 239	549
Övriga kortfristiga skulder				50	0
				6 289	1 554
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				88 848	53 223
Övriga upplupna kostnader				181 170	259 864
Förutbetalda hyror och avgifter				338 103	347 723
				608 121	660 810

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Lennart Andersson
Eva Rosander-Ekblom
Thomas Bragd
Tommy Freijd
Emil FreijdMikael Löf
Hans Svensson
Cecilia Krusing
Gunn-Britt Fransson**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Clarence Hansson
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening John Bauer i Jönköping, org.nr. 716403-5292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening John Bauer 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 John Bauer 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. Revisor 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 revisor 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 revisor 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

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Clarence Hansson
Av föreningen vald revisor



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.

ÅRSREDOVISNING 2024

Arsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening John Bauer i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENNARTH ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 10:13:28



BO TOMMY FREID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 20:43:03



MIKAEL LÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 20:52:30



EVA ROSANDER EKBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 12:44:19



EMIL FREID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 22:01:55



GUN-BRITT FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:53:24



THOMAS BRAGD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 15:31:15



CECILIA KRUSING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 17:10:10



HANS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 09:58:19



CLARENCE HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 11:50:19



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 15:14:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CLARENCE HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 11:48:40



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 15:15:46



HSB – där möjligheterna bor