



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Sjögården i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av 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. 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.

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Sjögården i Jönköping

Org. nr. 716403-5227

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret  
**2023-01-01--2023-12-31,**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

### 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 under år 2008 på fastigheten Durken 3 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns uppfört 2 huskroppar, ett punkthus i 7 våningsplan med 11 lgh och adress Pylongatan 1 samt ett kvartershus i 5 våningsplan med 39 lgh och adresserna Pollaregatan 1, 3, 5 och 7.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningen är medlem i Pollarens Samfällighetsförening denna består av gemensamhetsanläggning (GA1) för interna gator, belysning, träd, parkeringsytor, gång-och cykelvägar samt dagvattenanläggning. GA1 är uppdelad i tre sektioner. I sektion 1 delas med andelen 25%, i sektion 2 med 50 % och i sektion 3 är andelstalet beräknat efter antalet lägenheter och föreningen deltar med andelstalet 50/103.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	13 st	3	rok	1 155,5	m <sup>2</sup>
		29 st	4	rok	2 944,5	m <sup>2</sup>
		6 st	5	rok	863,5	m <sup>2</sup>
		2 st	6	rok	364,0	m <sup>2</sup>
		50 st			5 327,5	m <sup>2</sup>
Garage	Hyresrätt	48 st				
		8 st				
Bilplats	Hyresrätt	56 st				
<b>Totalt</b>		<b>106 st</b>			<b>5 327,5</b>	<b>m<sup>2</sup></b>



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

- Installation av ny trapphusbelysning samt nya armaturer i garage (2021)
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) (2021)
- Åtgärder kring vattenläckage vid regn, 7:e vån, Pylongatan 1 (2022)
- Byte av styrenhet för ventilation (DUC) samt dörröppnare till garage (2022)

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och reparationer

Under året har föreningen genomfört följande åtgärder:

- Fortsatta åtgärder kring vattenläckage vid regn, 7:e vån, Pylongatan 1.
- Installation av 18 st laddstolpar i garaget.
- Nytt portlås-system och övergång till digitaliserat hus med ny app för bokning av tvättstuga och gästrum.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2023-10-14.

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen arbetar efter framtagna underhållsplan. Det närmsta året planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Utbyte av tvättmaskin, Pollaregatan 1.
- OVK-besiktning.
- Digitalisering av styr- och reglerenhet.
- Nya möbler till övernattningsrummet.
- Inköp av 2 st hjärtstartare.

För tiden därefter planerar styrelsen för:

- Målning av balkongräcken.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes från 2023-10-01 med 35%, detta med anledning av höjda låneräntor på föreningens lån samt höjt elpris. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.

### Upplysning vid förlust

Årets förlust har uppkommit på grund av föreningens avskrivningar av fastigheten. Dessa påverkar det bokförda resultatet men ej kassaflödet vilket har varit positivt under året (se kassaflödesanalys)

### HSB Kod

Styrelsen arbetar efter HSB-koden, vilken dessutom kompletterats med ansvar för GDPR.

### Aktiviteter

Information till medlemmarna har skett genom medlemsbladet Sjögårdsnytt.

## Medlemsinformation

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-tv hos Tele 2.

Återbäring har under året erhållits från HSB Göta.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 16 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 84 (83) medlemmar varav 51 (51) är röstberättigade och HSB Göta utgör en av dem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 1 (2) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Marita Gunterberg	ordförande
Claes Ulvegard	sekreterare
Sven Lindström	ledamot
Blerta Avdiu	ledamot
Jörgen Palm	ledamot
Thomas Andersson	ledamot
Gun-Britt Fransson	ledamot, utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Marita Gunterberg, Jörgen Palm och Claes Ulvegard.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Marita Gunterberg, Sven Lindström, Claes Ulvegard och Jörgen Palm, två i förening.

Revisor har varit Lennart Boestad, vald av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas föreningsstämma har varit Marita Gunterberg med Jörgen Palm som suppleant.

Valberedning har varit Leif Wiberg (sammankallande), Ingvar Svensson och Annika Månsson.

**Flerårsöversikt**

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 447	3 050	3 049	3 055	3 057
Res. efter finansiella poster, tkr	-426	-313	-246	119	1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	714	514	514	514	514
Skuldsättning kr/kvm	6 119				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 119				
Sparande per kvm	160				
Räntekänslighet, %	10,6				
Energikostnad per kvm	124				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89				

\*) Nytt beräkningssätt år 2023 där ev obligatoriska tillägg ska inkluderas.

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 168 000	0	1 073 470	-1 146 459	-313 309
Resultatdisp enl stämmobeslut			0	-313 309	313 309
			1 073 470	-1 459 768	
Avsättning yttre underhåll enl plan-23			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av yttre underhåll-23			-204 963	204 963	
Årets resultat					-425 887
Belopp vid årets slut	90 168 000	0	1 118 507	-1 504 805	-425 887

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-1 504 805
Årets resultat	<u>-425 887</u>
	-1 930 692

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>-1 930 692</u>
	-1 930 692

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 118 507 kr.

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

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 447 356	3 050 403
Summa rörelsens intäkter		<u>3 447 356</u>	<u>3 050 403</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 731 143	-1 603 757
Periodiskt underhåll		-204 963	-310 484
Övriga externa kostnader	Not 3	-30 950	-35 300
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-130 744	-125 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 072 547	-1 052 800
Summa rörelsens kostnader		<u>-3 170 347</u>	<u>-3 127 404</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>277 009</b>	<b>-77 001</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 442	6 352
Räntekostnader och liknande resultatposter		-740 338	-242 661
Summa finansiella poster		<u>-702 896</u>	<u>-236 309</u>
<b>Årets resultat</b>	Not 6	<b>-425 887</b>	<b>-313 309</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 13 Not 7	108 696 837	109 749 137
Mark		11 188 000	11 188 000
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	180 000	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	0	7 850
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>120 064 837</u>	<u>120 944 987</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>120 065 337</u>	<u>120 945 487</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		600	0
Avräkningskonto HSB Göta		1 227 881	1 015 345
Övriga fordringar	Not 11	95 006	2 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	417 275	191 927
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 740 762</u>	<u>1 209 481</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		1 068 142	1 037 968
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 068 142</u>	<u>1 037 968</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 808 904</u>	<u>2 247 449</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>122 874 241</u></b>	<b><u>123 192 936</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	90 168 000	90 168 000
Fond för yttre underhåll	1 118 507	1 073 470
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>91 286 507</u>	<u>91 241 470</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 504 805	-1 146 459
Årets resultat	-425 887	-313 309
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>-1 930 692</u>	<u>-1 459 768</u>
Summa eget kapital	<u>89 355 815</u>	<u>89 781 702</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 0	9 000 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>0</u>	<u>9 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 32 600 000	23 600 000
Leverantörsskulder	313 818	316 834
Skatteskulder	8 749	5 249
Övriga skulder	Not 14 58 270	50 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 537 589	439 093
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>33 518 426</u>	<u>24 411 234</u>
Summa skulder	<u>33 518 426</u>	<u>33 411 234</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>122 874 241</u></b>	<b><u>123 192 936</u></b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-425 887	-313 309
Avskrivningar	1 072 547	1 052 800
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	646 660	739 491
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-318 745	-11 929
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	107 192	85 593
Kassaflöde från löpande verksamhet	435 107	813 155
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-132 850
Investeringar i maskiner/inventarier	-192 397	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-192 397	-132 850
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>242 710</b>	<b>680 305</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>2 053 313</b>	<b>1 373 008</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>2 296 023</b>	<b>2 053 313</b>

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

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 och 2023:1 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	0,9
Inventarier, laddstolpar	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 1 589 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.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	3 065 226	2 736 504
Hyror garage och p-platser	351 800	295 400
Hyror övriga objekt	5 500	4 500
Övriga intäkter	24 830	13 999
	<b>3 447 356</b>	<b>3 050 403</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	229 881	215 643
Reparationer	127 334	147 793
El	170 081	132 983
Uppvärmning	377 050	348 482
Vatten	111 835	124 662
Sophämtning	93 497	90 799
Kabel-TV, internet	25 568	25 646
Fastighetsförsäkring	53 623	46 446
Fastighetsavgift/fastighetskatt	100 940	97 440
Förvaltningsarvoden	88 511	85 929
Övriga driftskostnader	352 823	287 934
	<b>1 731 143</b>	<b>1 603 757</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	10 450	14 800
Medlemsavgifter	20 500	20 500
	<b>30 950</b>	<b>35 300</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	104 200	102 600
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	6 800	0
Sociala kostnader	15 744	18 462
	<b>130 744</b>	<b>125 062</b>
<b>Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 052 300	1 052 800
Inventarier, laddstolpar	20 247	0
	<b>1 072 547</b>	<b>1 052 800</b>
<b>Not 6 Årets resultat</b>		
<b>Förslag till resultatdisposition</b>		
Årets resultat	-425 887	-313 309
Reservering till fond för yttre underhåll	-250 000	-250 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	204 963	310 484
	<b>-470 924</b>	<b>-252 825</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2127	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2008	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	121 538 000	121 413 000
Årets investeringar	0	125 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 538 000	121 538 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 788 863	-10 736 063
Årets avskrivningar	-1 052 300	-1 052 800
Utgående avskrivningar	-12 841 163	-11 788 863
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>108 696 837</b>	<b>109 749 137</b>
Taxeringsvärde för Jönköping Durken 3		
Byggnad - bostäder	108 000 000	108 000 000
Byggnad - lokaler	2 149 000	2 149 000
	110 149 000	110 149 000
Mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
Mark - lokaler		
	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde totalt	143 149 000	143 149 000
<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	19 864	19 864
Årets investeringar, laddstolpar	200 247	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 111	19 864
Ingående avskrivningar	-19 864	-19 864
Årets avskrivningar	-20 247	0
Utgående avskrivningar	-40 111	-19 864
<b>Bokfört värde</b>	<b>180 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde, laddstolpar	7 850	0
Årets investering, laddstolpar	192 397	7 850
Omfört till inventarier avs laddstolpar, se not 8	-200 247	0
Omfört till byggnad, dörrautomatik	0	-125 000
Utgående anskaffningsvärde	0	7 850



Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göta ek.för.		500	500		
<b>Not 11 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto		281	209		
Momsfordran		92 725	0		
Handkassa		2 000	2 000		
		<b>95 006</b>	<b>2 209</b>		
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		417 275	191 927		
		<b>417 275</b>	<b>191 927</b>		
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Nordea Hypotek AB	39758292897	3,69%	2024-10-16	9 000 000	9 000 000
Nordea Hypotek AB	39758379445	4,56%	2024-03-20	13 600 000	13 600 000
Nordea Hypotek AB	39758379453	4,73%	2024-09-20	10 000 000	10 000 000
				32 600 000	32 600 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>0</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					32 600 000
Kortfristig del av långfristig skuld					<b>32 600 000</b>
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 0 kr.					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet					42 432 000
<i>Varav obelånade</i>					<i>0</i>
					42 432 000
					<i>0</i>
<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt					40 548
Arbetsgivaravgifter					17 722
					<b>58 270</b>
					<b>50 058</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	102 859	79 535
Övriga upplupna kostnader	106 041	109 271
Förutbetalda hyror och avgifter	328 689	250 287
	<b>537 589</b>	<b>439 093</b>

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Jönköping

Marita Gunterberg

Claes Ulvegard

Gun-Britt Fransson

Jörgen Palm

Blerta Avdiu

Sven Lindström

Thomas Andersson

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Lennart Boestad  
Av föreningen vald revisorMagnus Emilsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sjögården i Jönköping, org.nr. 716403-5227

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sjögården i Jönköping för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 från BoRevision 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 Sjögården i Jönköping för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Boestad  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Sjögården i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARITA GUNTERBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 22:08:31



**BLERTA AVDIU**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 18:38:43



**GUN-BRITT FRANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 22:38:21



**JÖRGEN PALM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 09:02:44



**THOMAS ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 08:39:01



**CLAES ULVEGARD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 09:50:33



**SVEN LINDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 08:51:16



**LENNART BOESTAD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 18:22:26



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 06:51:09



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Sjögården i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENNART BOESTAD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 18:25:13



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 06:51:31

