



# ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Misteln I Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Misteln i Jönköping

Org. nr. 726000-3855

Styrelsen får härmed avge 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 år 1946 på fastigheten Misteln 11, i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. Efter renovering av fastigheten har värdeåret satts till år 1958. På fastigheten finns 5 bostadshus med 11 uppgångar med adresserna: Syrégatan 2 och 4, Torpagatan 19 och 21 samt Gröna gatan 36.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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	18 st	1	Rok	756 m <sup>2</sup>
		29 st	2	rok	1 598 m <sup>2</sup>
		10 st	3	rok	764 m <sup>2</sup>
		<hr/>			3 118 m <sup>2</sup>
Lokaler	Bostadsrätt*	1 st			273 m <sup>2</sup>
		6 st			217 m <sup>2</sup>
		<hr/>			490 m <sup>2</sup>
		7 st			
Totalt		64 st			3 608 m <sup>2</sup>

\*) Bostadsrättslokal är under ombyggnad till lgh som kommer upplåtas.

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

- Anläggning av miljöstation (2019)
- Anslutning av bredband till fastigheten (2019)
- Målning samt byte av armaturer i trapphus (2020)
- Byte av ventilation i hemtjänstlokal (2020)
- Iordningställande av grillplats (2020)
- Utfyllnad av mark samt byte av buskage på Syrégatan (2020)
- Renovering av dusch i hemtjänstlokal (2021)
- Renovering av toaletter i källare (2021)
- Målning av staket (2021)
- Byte vattenmätare (2022)
- Byte torktumlare, Syrégatan 2 (2022)
- Byte tvättmaskin, Syrégatan 4 (2022)
- Byte av källardörrar (2022)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte armaturer vid entré och källardörrar
- OVK-mätning
- Rengöring samt målning av under/över tak vid entrédörrar

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom och uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större underhållsåtgärder:

- Kapning av skorsten
- Byte av fönster i källarvåning
- Byte av värmekulvert, enrörs och flerrörs
- Byte av ventiler
- Målning takutsprången
- Byte av låscylindrar

Kommande större åtgärder.

Den gamla hyreslokalen i bottenvåningen på Gröna gatan 36 har omvandlats till en bostadsrätt, sålts till HSB och ska byggas om till 4 nya bostadsrätter för att överlåtas till nya medlemmar.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 10%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 2,55% fr o m 2024-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för bränsleavgift, kabel-tv och städavgift.

## Medlemsinformation

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal med HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal med HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Kabel-TV avtal med Com Hem AB

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 23 (17) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 79 (79) medlemmar varav 58 (58) röstberättigade medlemmar och där HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året erhållit Elstöd.

Under året har 2 (7) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Gustav Helenefors	ordförande
Herbert Kruspel	vice ordförande
Sandra Johansson	sekreterare
Yvonne Stillman	ledamot
Martin Karlsson	ledamot
Filip Svensson	ledamot
Gerd Persson	ledamot
Josef Khoury	ledamot
Mikael Carlson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma Herbert Kruspel, Martin Karlsson, Gerd Persson, Gustav Helenefors, Filip Svensson och Josef Khoury. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Herbert Kruspel, Gustav Helenefors och Yvonne Stillman, två i förening.

Vicevärd har varit Yvonne Stillman.

Revisor har varit Karin Mårtensson med Anders Hildingsson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant till HSB Götas stämman har varit Yvonne Stillman. Valberedning har varit Lena Nilsson, Jimmy Petersson och Malte Widestrand.

**Flerårsöversikt**

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 245	2 128	2 141	2 094	2 084
Res. efter finansiella poster, tkr	332	220	-76	-280	395
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	619	550	549	557	557
Skuldsättning kr/kvm	1398				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1482				
Sparande per kvm	149				
Räntekänslighet, %	2,4				
Energikostnad per kvm	168				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	99				

\*) Nytt beräknings sätt fr o m år 2023 där ex. IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 950	836 150	2 731 177	- 48 179	220 103
Resultatdisp enl stämma -22				220 103	- 220 103
				171 924	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			400 000	-400 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-117 948	117 948	
Årets resultat					332 124
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>61 950</b>	<b>836 150</b>	<b>3 013 229</b>	<b>-110 129</b>	<b>332 124</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-110 129
Årets resultat	+ 332 124
	221 995
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanserat resultat	221 995
	221 995

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 013 229 kr.

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

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 244 777	2 127 519
Summa rörelsens intäkter		2 244 777	2 127 519
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 469 666	-1 468 627
Periodiskt underhåll		-117 948	-105 060
Övriga externa kostnader	Not 3	-35 400	-33 900
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-120 896	-125 505
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-119 329	-117 621
Summa rörelsens kostnader		-1 863 239	-1 850 713
<b>Rörelseresultat</b>		<b>381 538</b>	<b>276 806</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 333	2 815
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 747	-59 518
Summa finansiella poster		-49 414	-56 703
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>332 124</b>	<b>220 103</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>332 124</b>	<b>220 103</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		332 124	220 103
Reservering till fond för yttre underhåll		-400 000	-400 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		117 948	105 060
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>50 072</b>	<b>-74 838</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 11 Not 6	3 843 695	3 947 274
Mark		3 496 575	3 496 575
Markanläggningar	Not 7	<u>236 250</u>	<u>252 000</u>
		7 576 520	7 695 849
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>7 577 020</u>	<u>7 696 349</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 208
Avräkningskonto HSB Göta		842 903	1 940 993
Övriga fordringar	Not 9	1 025	4 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>100 455</u>	<u>193 480</u>
		944 384	2 140 417
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 300 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		<u>129 495</u>	<u>105 426</u>
		129 495	105 426
Summa omsättningstillgångar		<u>2 373 879</u>	<u>2 245 843</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 950 899</b>	<b>9 942 192</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	61 950	61 950
Upplåtelseavgifter	836 150	836 150
Fond för yttre underhåll	3 013 229	2 731 177
	<u>3 911 329</u>	<u>3 629 277</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-110 129	-48 180
Årets resultat	332 124	220 103
	<u>221 996</u>	<u>171 923</u>
Summa eget kapital	<u>4 133 325</u>	<u>3 801 200</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 2 626 401	3 889 813
	<u>2 626 401</u>	<u>3 889 813</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 2 720 782	1 579 770
Leverantörsskulder	125 455	220 307
Skatteskulder	16 916	12 926
Fond för inre underhåll	18 283	18 283
Övriga skulder	Not 12 27 835	27 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 281 901	391 903
	<u>3 191 173</u>	<u>2 251 178</u>
Summa skulder	<u>5 817 574</u>	<u>6 140 991</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>9 950 899</b></u>	<u><b>9 942 192</b></u>



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	332 124	220 103
Avskrivningar	119 329	117 621
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	451 453	337 724
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	97 944	6 238
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-201 018	26 648
Kassaflöde från löpande verksamhet	348 380	370 609
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	198 093
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	198 093
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-122 400	-122 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-122 400	-122 400
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>225 980</b>	<b>446 302</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>2 046 418</b>	<b>1 996 302</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>2 272 398</b>	<b>2 046 418</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 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	0,8
Markanläggning	5,0

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.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Fordringar</b>		
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.		
<b>Skulder</b>		
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.		
<b>Fond för yttre underhåll</b>		
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.		
<b>Fastighetsavgift/Fastighetsskatt</b>		
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. 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 9 287 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.		
<b>Inkomstskatt</b>		
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).		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Avsättningar</b>		
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.		

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	1 390 308	1 263 972
Årsavgifter, lokaler	0	133 604
Hyror	247 075	247 608
Värmeintäkter	561 300	452 208
Övriga intäkter	172 505	166 431
Bruttoomsättning	2 371 188	2 263 823
Avgiftsbortfall	0	-133 604
Hysesbortfall (avs uppsagd lokal Jkpg kommun som byggs om till lgh)	-126 411	-2 700
	<b>2 244 777</b>	<b>2 127 519</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	304 044	307 123
Reparationer	36 861	75 076
El	69 750	55 137
Uppvärmning	470 761	455 971
Vatten	103 336	90 612
Sophämtning	94 982	89 243
Kabel-TV, internet	93 272	93 340
Övriga avgifter	43 819	39 608
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	117 093	131 003
Förvaltningsarvoden	102 072	98 451
Övriga driftskostnader	33 676	33 063
	<b>1 469 666</b>	<b>1 468 627</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	12 500	11 000
Medlemsavgifter	22 900	22 900
	<b>35 400</b>	<b>33 900</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	79 704	84 966
Vicevärdsarvode	20 000	20 000
Revisorsarvode	750	1 500
Löner och andra ersättningar	0	0
Sociala kostnader	20 442	19 039
	120 896	125 505
<b>Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	103 579	101 871
Markanläggningar	15 750	15 750
	<b>119 329</b>	<b>117 621</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 6 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2077	2 077			
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1958	1 958			
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 530 762	10 332 669			
Årets investeringar	0	198 093			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 530 762	10 530 762			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 583 488	-6 481 617			
Årets avskrivningar	-103 579	-101 871			
Utgående avskrivningar	-6 687 067	-6 583 488			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>3 843 695</b>	<b>3 947 274</b>			
Taxeringsvärde för Misteln 11 i Jönköping					
Byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000			
Byggnad - lokaler	1 756 000	1 756 000			
	29 756 000	29 756 000			
Mark - bostäder	18 200 000	18 200 000			
Mark - lokaler	896 000	896 000			
	19 096 000	19 096 000			
Taxeringsvärde totalt	48 852 000	48 852 000			
<b>Not 7 Markanläggningar</b>					
Ingående anskaffningsvärde	315 000	315 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	315 000	315 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-63 000	-47 250			
Årets avskrivningar	-15 750	-15 750			
Utgående avskrivningar	-78 750	-63 000			
<b>Bokfört värde</b>	<b>236 250</b>	<b>252 000</b>			
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto	1 025	4 736			
	<b>1 025</b>	<b>4 736</b>			
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-09-04	2024-09-04	12 mån	3,50%	1 300 000
					<b>1 300 000</b>

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	284060	0,85%	2024-09-30	932 556	932 556
Stadshypotek AB	287905	0,76%	2024-06-30	727 300	727 300
Stadshypotek AB	288823	0,78%	2024-09-01	159 556	159 556
Stadshypotek AB	289628	0,78%	2025-12-01	883 600	0
Stadshypotek AB	295721	2,45%	2026-03-30	1 186 801	18 000
Stadshypotek AB	301623	4,99%	2024-09-01	883 370	883 370
Stadshypotek AB	302182	4,73%	2025-10-30	574 000	0
				5 347 183	2 720 782
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>2 626 401</b>	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				4 922 183	
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>2 720 782</b>	<b>1 579 770</b>
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 85 000tkr					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				8 573 000	8 573 000
<b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				14 168	15 961
Arbetsgivaravgifter				10 885	9 825
Övriga kortfristiga skulder				2 782	2 203
				<b>27 835</b>	<b>27 989</b>
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				8 677	2 806
Övriga upplupna kostnader				98 642	99 948
Förutbetalda hyror och avgifter				174 582	289 149
				<b>281 901</b>	<b>391 903</b>

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Jönköping

Gustav Helenefors  
Ordförande

Herbert Kruspel

Sandra Johansson

Ywonne Stillman

Martin Karlsson

Filip Svensson

Gerd Persson

Josef Khoury

Mikael Carlsson

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Karin Mårtensson  
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Misteln i Jönköping, org.nr. 726000-3855

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Misteln 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Misteln 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 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Mårtensson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Misteln I Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GUSTAV HELENEFORS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 11:30:48



**MARTIN KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 21:40:58



**SANDRA JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 09:04:39



**GERD PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 10:59:46



**JOSEF KHOURY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 20:22:22



**HERBERT KRUSPEL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 11:00:14



**YVONNE STILLMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 07:07:46



**MIKAEL CARLSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 08:19:16



**FILIP SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 13:00:52



**KARIN MÅRTENSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 08:17:43



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 08:29:23



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Misteln I Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KARIN MÅRTENSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 08:27:45



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 08:29:38



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.