



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
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
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 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 ²
		33	st	2	rok	1 813	m ²
		10	st	3	rok	764	m ²
		61	st			3 333	m ²
Lokaler	Hyresrätt	6	st			217	m ²
		6	st			217	m ²
Totalt		67	st			3 550	m ²

*) Bostadsrättslokal 273m2 dödates förra året till fyra 2: or rok totalt 215m2.

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)
- Byte armaturer vid entré och källardörrar (2023)
- OVK-mätning (2023)
- Rengöring samt målning av under/över tak vid entrédörrar (2023)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Den gamla hyreslokalen i bottenvåningen på Gröna gatan 36 har omvandlats till en bostadsrätt. Ytan upplåten till HSB och byggts om till 4 nya bostadsrätter.

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 låscyndrar

Upplysning om förlust

Årets förlust beror på ökade driftkostnader till följd av förbättringar och underhåll av fastigheten samt arbeten med lokalen som blivit fyra bostadsrätter.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 2,55%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 4,09% fr o m 2025-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för bränsleavgift, kabel-tv och städavgift.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 18 (23) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 73 (79) medlemmar varav 62 (58) röstberättigade medlemmar och där HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 4 (2) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Gustav Helenefors	ordförande
Sandra Johansson	sekreterare
Yvonne Stillman	ledamot
Martin Karlsson	ledamot
Malte Widestrand	ledamot
Gerd Persson	ledamot
Josef Khoury	ledamot
Mikael Carlson	ledamot utsedd av HSB Göta
Tim Lundstedt	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma Sandra Johansson, Josef Khoury och Yvonne Stillman

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sandra Johansson, Gustav Helenefors, Martin Karlsson 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 stämma har varit Yvonne Stillman.
Valberedning har varit Maria Wallinder, Lena Nilsson och Jimmy Petersson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2241	2 245	2 128	2 141	2 094
Res. efter finansiella poster, tkr	-472	332	220	-76	-280
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	669	619	550	549	557
Skuldsättning kr/kvm	1472	1398			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1568	1482			
Sparande per kvm	69	149			
Räntekänslighet, %	2,3	2,4			
Energikostnad per kvm	211	168			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	91	99			

*) Nytt beräkningssätt 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	3 013 229	- 110 129	332 124
Resultatdisp enl stämma -23				332 124	- 332 124
Ny insats – 24	3 940			221 995	
Ny upplåtelseavgift - 24		746 060			
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			486 000	-486 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-598 639	598 639	
Årets resultat					-472 067
Belopp vid årets slut	65 890	1 582 210	2 900 590	334 634	-472 067

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	334 634
Årets resultat	-472 067
	-137 433

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-137 433
	-137 433

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 900 590 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	2 240 913	2 244 777
Summa rörelsens intäkter		2 240 913	2 244 777
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 766 081	-1 469 666
Periodiskt underhåll		-598 639	-117 948
Övriga externa kostnader	Not 3	-35 100	-35 400
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-116 471	-120 896
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-119 329	-119 329
Summa rörelsens kostnader		-2 635 620	-1 863 239
Rörelseresultat		-394 708	381 538
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 118	29 333
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 477	-78 747
Summa finansiella poster		-77 359	-49 414
Resultat efter finansiella poster		-472 067	332 124
Årets resultat		-472 067	332 124
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-472 067	332 124
Reservering till fond för yttre underhåll		-486 000	-400 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		598 639	117 948
Resultat efter fondförändring		-359 428	50 072

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 11	Not 6	3 740 116	3 843 695
Mark			3 496 575	3 496 575
Markanläggningar		Not 7	220 500	236 250
Inventarier, verktyg och installationer			0	0
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	162 500	0
			7 619 691	7 576 520
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			500	500
Summa anläggningstillgångar			7 620 191	7 577 020
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avräkningskonto HSB Göta			2 395 541	842 903
Övriga fordringar		Not 10	1 012	1 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			185 633	100 455
			2 582 186	944 384
Kortfristiga placeringar				
Övriga kortfristiga placeringar			0	1 300 000
Kassa och bank				
Kassa och bank			129 495	129 495
			129 495	129 495
Summa omsättningstillgångar			2 711 681	2 373 879
Summa tillgångar			10 331 872	9 950 899

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	65 890	61 950
Upplåtelseavgifter (4 bostadsrätter istället för 1 bostadsrättslokal)	1 582 210	836 150
Fond för yttre underhåll	2 900 590	3 013 229
	<u>4 548 690</u>	<u>3 911 329</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	334 635	-110 129
Årets resultat	-472 067	332 124
	<u>-137 432</u>	<u>221 996</u>
Summa eget kapital	<u>4 411 258</u>	<u>4 133 325</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 3 006 213	2 626 401
	<u>3 006 213</u>	<u>2 626 401</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 2 218 570	2 720 782
Leverantörsskulder	320 181	125 455
Skatteskulder	13 424	20 735
Fond för inre underhåll	18 279	18 283
Övriga skulder	Not 12 28 594	27 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 315 353	281 901
	<u>2 914 401</u>	<u>3 194 992</u>
Summa skulder	<u>5 920 614</u>	<u>5 821 393</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>10 331 872</u>	<u>9 954 718</u>

	2024-01-01	2023-01-01
Kassaflödesanalys	2024-12-31	2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-472 067	332 124
Avskrivningar	119 329	119 329
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-352 738	451 453
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-85 165	97 944
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	221 621	-197 199
Kassaflöde från löpande verksamhet	-216 282	352 199
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-162 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-162 500	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-122 400	-122 400
Inbetalda insatser	750 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	627 600	-122 400
Årets kassaflöde	248 818	229 799
Likvida medel vid årets början *)	2 272 398	2 046 418
Likvida medel vid årets slut *)	2 525 036	2 272 398

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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 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.

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 slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
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	1 496 472	1 390 308
*	Årsavgifter, lokaler	150 709	146 964
	Hyror	241 366	247 075
	Värmeintäkter	583 140	561 300
	Övriga intäkter	149 126	172 505
	Bruttoomsättning	2 620 813	2 518 152
	Avgiftsbortfall	-200 947	-146 964
	Hysesbortfall	-178 953	-126 411
		2 240 913	2 244 777
*)	Förra året dödades bostadsrättslokalen och 4 nya lägenheter upplåtits		
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	292 535	304 044
	Reparationer	230 156	36 861
	El	85 176	69 750
	Uppvärmning	524 769	470 761
	Vatten	138 028	103 336
	Sophämtning	82 755	94 982
	Kabel-TV, internet	93 328	93 272
	Övriga avgifter	51 783	43 819
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	119 430	117 093
	Förvaltningsarvoden	104 967	102 072
	Övriga driftskostnader	43 154	33 676
		1 766 081	1 469 666
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	12 200	12 500
	Medlemsavgifter	22 900	22 900
		35 100	35 400
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	72 962	79 704
	Vicevärdsarvode	20 000	20 000
	Revisorsarvode	1 500	750
	Löner och andra ersättningar	0	0
	Sociala kostnader	22 009	20 442
		116 471	120 896
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	103 579	103 579
	Inventarier	0	0
	Markanläggningar	15 750	15 750
		119 329	119 329

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2077	2077
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1958	1958
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 530 762	10 530 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 530 762	10 530 762
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 687 067	-6 583 488
Årets avskrivningar	-103 579	-103 579
Utgående avskrivningar	-6 790 646	-6 687 067
Utgående bokfört värde	3 740 116	3 843 695
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
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	315 000	315 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	315 000	315 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-78 750	-63 000
Årets avskrivningar	-15 750	-15 750
Utgående avskrivningar	-94 500	-78 750
Bokfört värde	220 500	236 250
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investering (fönsterbyte)	162 500	0
Utgående anskaffningsvärde	162 500	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	1 012	1 025
	1 012	1 025

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	289628	0,78%	2025-12-01	883 600	883 600
Stadshypotek AB	295721	2,45%	2026-03-30	1 186 801	0
Stadshypotek AB	306608	3,31%	2025-09-01	760 970	760 970
Stadshypotek AB	302182	4,73%	2025-10-30	574 000	574 000
Stadshypotek AB	305781	3,40%	2028-06-30	727 300	0
Stadshypotek AB	307166	2,93%	2029-09-30	932 556	0
Stadshypotek AB	307167	2,84%	2028-09-30	159 556	0
				5 224 783	2 218 570
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 006 213
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 612 783
Kortfristig del av långfristig skuld				2 218 570	2 720 782
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 122 400kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				8 573 000	8 573 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				14 172	14 168
Arbetsgivaravgifter				11 492	10 885
Övriga kortfristiga skulder				2 930	2 782
				28 594	27 835
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				8 722	8 677
Övriga upplupna kostnader				107 150	98 642
Förutbetalda hyror och avgifter				199 481	174 582
				315 353	281 901

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Gustav Helenefors

Gerd Persson

Josef Khoury

Yvonne Stillman

Malte Widestrand

Martin Karlsson

Mikael Carlson

Sandra Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftKarin Mårtensson
Av föreningen vald revisorCarina Westlund Myrén
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Misteln 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 uppger, 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 Brf Misteln i Jönköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Mårtensson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

GUSTAV HELENEFORS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 22:43:43



MALTE WIDESTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 12:53:21



MARTIN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 20:27:33



SANDRA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 16:28:50



GERD PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 15:57:26



JOSEF KHOURY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 13:57:48



YVONNE STILLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 11:50:27



MIKAEL CARLSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 20:30:24



KARIN MÅRTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 14:00:05



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 15:55:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KARIN MÅRTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 14:05:00



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 15:55:44



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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