



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsbs Brf Sjöåkra | Bankeryd

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSBs Bostadsrättsförening Sjöåkra i Bankeryd

Org. nr. 726000-3905

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 1970-1974 på fastigheten Sjöåkra 1:24 - 1:30 i Bankeryd, som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 14 st bostadshus med 42 uppgångar med adresserna: Sjöåkravägen 34-60 (alla A, B, C). År 2010 har även ett kvartershus byggts.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	26	st	1	rok	1 040,0	m ²
		46	st	2	rok	2 754,0	m ²
		168	st	3	rok	12 600,0	m ²
		47	st	4	rok	4 910,0	m ²
		287	st			21 304,0	m ²
Garage	Hysesrätt	60	st			780,0	m ²
P-platser	Hysesrätt	287	st				
(varav 116 st med el)		347	st				
Totalt		634	st			22 084,0	m ²

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

- Relining av samtliga hus (2013-2015)
- Arbeten i panncentral (2016)
- Uppdatering av styr- och reglersystem (2017)
- Byte av 15 altandörrar (2017)
- Installation av tvättstugebokning (2018)
- Byte av tak hus 36 (2018)
- Ommålning av tvättstuga samt golv i panncentral (2018)
- Byte av fönster och dörrar på förrådshus (2018)
- Moss- och mögelbehandling av fasader (2019)
- Plåtarbete på panncentral och byte av samtliga cykelställstak (2019)
- Radonmätning, översyn av entrélås och målningsarbeten (2019)
- Ny belysning i samtliga förrådsutrymmen (2019)
- Målning av panncentral (2020)
- Nya ljuskällor och byte av socklar på utebelysning (2020)
- Byte av vindskivor på garage och cykelförråd (2020)
- Årlig lekplatsbesiktning (2020)
- Inkoppling av grovtvättstuga i digitalt bokningssystem (2020)
- Påbörjat fönsterbyte (2020)
- Slutfört fönsterbyte på samtliga hus (2021)
- Byte av takluckor (2021)
- Utvändig målning (2021)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Omläggning av tak på panncentral och tvättstuga
- Nya sängar och övrig inredning till gästrummet
- Nya ljuddämpande gardiner till stugan
- 6 st laddstolpar har satts upp.

Staddeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2023-09-11.

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdateras årligen. Föreningen arbetar efter den framtagna planen och planerar det närmaste året för följande större åtgärder:

- Byte av tambur och förrådsdörrar
- Asbestsanering av gamla dörrkarmar
- Omläggning två tak hus 34 och 38
- Ev byte av panel och ommålning cykelförråd, garage och tvättstuga.

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har haft 20 st caféträffar i stugan

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast fr o m 2021-01-01 med 1 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att årsavgifterna skall sänkas med -1,49%, inre fond kommer avslutas from 2024-01-01 och ersätter sänkningen av årsavgifterna.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 583 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- TV-bredband-telefoni, Telia
- Habo mark och trädgård
- HSB lokalvård

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 49 (48) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 348 (347) varav 287 (288) röstberättigade medlemmar där HSB Göta utgör en. Vid stämma 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 20 (31) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Ulf Johansson	ordförande
Stefan Askehag	vice ordförande/brandskyddsansvarig
Jonny Sandstedt	sekreterare
Lolita Schälin	ledamot
Kerstin Johansson	ledamot
Ingvar Alfredsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ulf Johansson och Kerstin Johansson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ulf Johansson, Stefan Askehag, Kerstin Johansson och Jonny Sandstedt, två i förening.

Vicevärd har varit hela styrelsen.

Revisor har varit Lars Frinndal med Niclas Söderberg som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter på HSB Götas stämma i har varit Kerstin Johansson.

Valberedning har varit Åsa Oskarsson (sammankallande), Satu Axelsson och Tord Hegseth.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	13 077	12 708	12 719	12 583	12 602
Res. efter finansiella poster, tkr	2 394	2 065	3 644	4 169	3 616
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	586				
Skuldsättning kr/kvm	339				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	352				
Sparande per kvm	230				
Räntekänslighet, %	0,6				
Energikostnad per kvm	144				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	95				

*) Nytt beräkningssätt from år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl.avg	Underh.fond	Balans.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 639 000	0	20 514 931	14 357 336	2 065 354
Resultatdisp. Stäm.beslut-22				<u>2 065 355</u>	-2 065 355
				16 422 690	
Avsättn. Enl plan yttre underhåll -23			1 134 000	-1 134 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll-23			-1 669 431	1 669 431	
Årets resultat					2 393 734
Belopp vid årets slut	1 639 000	0	19 979 500	16 958 121	2 393 734

Resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer antagen budget.

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	16 958 121
Årets resultat	<u>2 393 734</u>
Till stämmans förfogande	19 351 855

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>19 351 855</u>
	19 351 855

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 19 979 500 kr.

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 076 548	12 708 331
Summa rörelsens intäkter		13 076 548	12 708 331
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-7 059 991	-7 547 372
Periodiskt underhåll	Not 3	-1 669 431	-1 434 754
Övriga externa kostnader	Not 4	-118 375	-121 100
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-985 815	-676 087
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 007 113	-871 128
Summa rörelsens kostnader		-10 840 725	-10 650 441
Rörelseresultat		2 235 824	2 057 890
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	454 419	102 358
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-296 509	-94 893
Summa finansiella poster		157 910	7 465
Resultat efter finansiella poster		2 393 734	2 065 355
Årets resultat		2 393 734	2 065 355
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		2 393 734	2 065 355
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 134 000	-1 000 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 669 431	1 434 754
Resultat efter fondförändring		2 929 165	2 500 109

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 15 Not 9	31 829 216	30 624 158
Mark		1 871 248	1 871 248
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	10 838
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	38 228	0
		<u>33 738 692</u>	<u>32 506 244</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 739 192</u>	<u>32 506 744</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 862	-1 295
Avräkningskonto HSB Göta		1 007 987	3 647 859
Övriga fordringar	Not 13	41 138	71 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	757 212	716 806
		<u>1 813 199</u>	<u>4 435 336</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		17 733 133	15 613 953
		<u>17 733 133</u>	<u>15 613 953</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>19 546 332</u>	<u>20 049 288</u>
Summa tillgångar		53 285 524	52 556 032

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 639 000	1 639 000
Fond för yttre underhåll	19 979 500	20 514 931
	<u>21 618 500</u>	<u>22 153 931</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	16 958 121	14 357 336
Årets resultat	2 393 734	2 065 355
	<u>19 351 855</u>	<u>16 422 690</u>
Summa eget kapital	<u>40 970 356</u>	<u>38 576 622</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 7 490 000	7 490 000
	<u>7 490 000</u>	<u>7 490 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 0	2 315 000
Leverantörsskulder	975 967	739 042
Skatteskulder	42 261	47 526
Fond för inre underhåll	1 683 986	1 641 821
Övriga skulder	Not 16 112 607	154 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 2 010 347	1 591 100
	<u>4 825 169</u>	<u>6 489 411</u>
Summa skulder	<u>12 315 169</u>	<u>13 979 411</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>53 285 524</u>	<u>52 556 032</u>

	2023-01-01	2022-01-01
Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 393 734	2 065 355
Avskrivningar	1 007 113	871 128
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 400 847	2 936 483
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 736	-93 816
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	650 758	-269 980
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 033 869	2 572 687
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 239 561	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 239 561	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 315 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 315 000	0
Årets kassaflöde	-520 692	2 572 687
Likvida medel vid årets början *)	19 261 811	16 689 124
Likvida medel vid årets slut *)	18 741 119	19 261 811

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

Noter

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31**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	1,6
Markanläggning	5,0
Inventarier	20,0

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.

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

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. 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.

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 16 272 755 kr (16 272 755 kr).

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

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	12 411 816	12 161 318
	Hyror	163 350	149 200
	Elintäkter	70 050	50 750
	Övriga intäkter	616 180	532 369
	Bruttoomsättning	13 261 396	12 893 637
	Avgiftsbortfall	0	1
	Hysesbortfall	160	-300
	Avsatt till inre fond	-185 007	-185 007
		13 076 548	12 708 331

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 249 248	1 462 037
Reparationer	163 481	173 096
El	470 366	806 874
Uppvärmning	1 992 842	1 932 765
Vatten	718 391	751 000
Sophämtning	458 686	449 482
Kabel-TV, internet	669 754	669 896
Övriga avgifter	411 490	340 439
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	456 042	435 926
Förvaltningsarvoden	335 961	324 048
Övriga driftskostnader	133 728	201 810
	7 059 991	7 547 372
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	1 669 431	1 434 754
	1 669 431	1 434 754
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	26 775	29 500
Medlemsavgifter	91 600	91 600
	118 375	121 100
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har haft en timanställd personal i mycket begränsad omfattning samt en heltidsantäld manlig fastighetsskötare under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	122 163	111 879
Vicevärdsarvode	104 110	110 644
Revisorsarvode	0	3 870
Sociala kostnader	33 094	33 234
	259 367	259 627
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	432 388	237 559
Sociala kostnader	158 981	83 960
Uttagsskatt	135 078	94 942
	726 448	416 461
Totalt	985 815	676 088
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	996 275	849 519
Inventarier	10 838	21 609
	1 007 113	871 128
Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränta kortfristiga placeringar och avräkningskonto	453 191	102 282
Övriga ränteintäkter	1 011	76
Övriga finansiella intäkter	217	0
	454 419	102 358
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	296 509	94 866
Övriga räntekostnader	0	27
	296 509	94 893

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2070	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1972	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	50 852 420	50 852 420
Årets investeringar	2 201 333	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 053 753	50 852 420
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 228 262	-19 378 743
Årets avskrivningar	-996 275	-849 519
Utgående avskrivningar	-21 224 537	-20 228 262
Utgående bokfört värde	31 829 216	30 624 158
Taxeringsvärde för Sjöåkra 1:24-1:30 i Jönköpings kommun		
Byggnad - bostäder	166 000 000	166 000 000
Byggnad - lokaler	166 000 000	166 000 000
Mark - bostäder	53 000 000	53 000 000
Mark - lokaler	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde totalt	219 000 000	219 000 000
Not 10 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	1 468 464	1 468 464
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 468 464	1 468 464
Ingående avskrivningar	-1 457 626	-1 436 017
Årets avskrivningar	-10 838	-21 609
Utgående avskrivningar	-1 468 464	-1 457 626
Bokfört värde	0	10 838
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investering	2 239 561	0
Omfört till byggnad	-2 201 333	0
Utgående anskaffningsvärde	38 228	0
Pågående nyanläggning avser laddstolpar. Beräknad utgift uppgår till ca 38 228 kr och beräknas färdig under våren 2024.		
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 13 Övriga fordringar		
Skattekonto	41 138	71 966
	41 138	71 966

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		757 212	716 806		
		757 212	716 806		
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	538515	3,72%	2025-12-01	4 771 000	0
Stadshypotek AB	793924	3,72%	2025-12-01	2 719 000	0
				7 490 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 490 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 490 000
Kortfristig del av långfristig skuld					0 2 315 000
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 0 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				34 500 500	34 500 500
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				44 660	57 521
Arbetsgivaravgifter				28 055	31 905
Mervärdesskatt				8 647	21 922
Övriga kortfristiga skulder				31 245	43 574
				112 607	154 922
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				23 219	26 279
Övriga upplupna kostnader				987 730	531 512
Förutbetalda hyror och avgifter				999 398	1 033 309
				2 010 347	1 591 100

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Ingvar Alfredsson

Jonny Sandstedt

Kerstin Johansson

Ulf Johansson

Lolita Schälin

Stefan Askehag

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lars Frinndal

Magnus Emilsson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sjöåkra i Bankeryd, org.nr. 726000-3905

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sjöåkra i Bankeryd 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 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. Risker 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 Sjöåkra i Bankeryd 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Frinndal
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsbs Brf Sjöåkra I Bankeryd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 19:24:11



LOLITA SCHÄLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:57:47



KERSTIN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 16:35:10



JONNY SANDSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:23:15



INGVAR ALFREDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:54:06



STEFAN ASKEHAG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:38:20



LARS FRINNDAL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 19:25:20



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 20:51:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsbs Brf Sjöåkra I Bankeryd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS FRINNDAL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 19:26:56



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 20:51:45



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 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.