







# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Bågen i Moheda

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bågen i Moheda med säte i Moheda org.nr. 729500-1577 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Alvesta kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|
| Moheda 4:160 | | 1961 |
| **Totalt 1 objekt** | | |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kronoberg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

| Antal | Benämning | Total yta $m^2$ |
|---|---|---|
| 4 | förråd | 0 |
| 3 | garageplatser | 39 |
| 14 | p-platser | 0 |
| 24 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 292 |
| **Totalt 45 objekt** | | **1 331** |

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 10 st 2 rok, 4 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|---|---|---|
| Leo Samwel | Ordförande | 2021-10-18 |
| Ylva Åkesson | Ledamot | 2023-05-03 |
| Felix Nilsson | Ledamot utsedd av HSB Sydost | 2023-05-26 |
| Johannes Hansson | Ledamot | 2018-10-21 |
| Malte Holm | Suppleant | 2017-07-06 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ylva Åkesson & Johannes Hansson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ylva Åkesson, Leo Samwel och Johannes Hansson.

Revisorer har varit: , Christer Nielsen med Rune Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Malte Holm (sammankallande), Leo Samwel samt Johannes Hansson, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12,6%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-22.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 1988 | Fasadbyte inkl. nya balkonger, stuprör och hängrännor |
| 2000 | Installation fjärrvärme |
| 2012 | Stambyte inkl. badrumsrenovering |
| 2014 | Installation fiber |
| 2017 | OVK |
| 2019 | Energideklaration |
| 2019 | Radonmätning |
| 2022 | Fönsterbyte samtliga lägenheter |
| 2022 | Dörrbyte samtliga lägenheter (säkerhetsdörrar) |
| 2022 | Dörrbyte samtliga entréer och källaringång |
| 2022 | Installation LED-belysning i hela fastigheten |
| 2022 | Ommålning samtliga trapphus |
| 2022 | Ommålning källare inkl. tvättstuga |
| 2022 | Installation passagesystem med tagg samtliga entréer och utvalda dörrar |
| 2022 | Installation nya lås i hela fastigheten och samtliga lägenheter |
| 2022 | Installation filtreringssystem värme |
| 2023 | Omläggning tak inkl. nya stuprör, hängrännor och snörasskydd |
| 2024 | Omläggning asfalt östra parkering |
| 2024 | Installation värmecentral |

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

Transaktion 09222115557541102557 Signerat LS, FN, JH, YÅ, ,CN, VG

# FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 226 | 155 | 68 | 277 | 273 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 900 | 4 042 | 2 755 | 2 149 | 2 231 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 3 900 | 4 042 | 2 755 | 2 149 | 2 231 |
| Räntekänslighet, % | 5 | 6 | 4 | 3 | 3 |
| Energikostnad, kr/kvm | 171 | 175 | 185 | 194 | 181 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 820 | 728 | 668 | 668 | 668 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 96 | 95 | 95 | 97 | 97 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 831 | 764 | 702 | 686 | 659 |
| Nettoomsättning, tkr | 1 105 | 980 | 907 | 884 | 852 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 117 | -21 | -335 | 271 | 263 |
| Soliditet, % | 23 | 21 | 28 | 38 | 33 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El,vatten och värme ingår i årsavgiften.
Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Transaktion 09222115557541102557 Signerat LS, FN, JH, YÅ, ,CN, VG

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| Bundet eget kapital | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---|---|---|---|---|
| Inbetalade insatser, kr | 74 805 | 0 | 0 | 74 805 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 494 223 | 0 | 81 000 | 575 223 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **569 028** | **0** | **81 000** | **650 028** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 925 861 | -20 521 | -81 000 | 824 340 |
| Årets resultat, kr | -20 521 | 20 521 | 116 681 | 116 681 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **905 340** | **0** | **35 681** | **941 021** |
| **S:a eget kapital, kr** | **1 474 368** | **0** | **116 681** | **1 591 049** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 81 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

| **Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:** | |
|---|---|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 905 340 |
| Årets resultat, kr | 116 681 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -81 000 |
| Ianspråkstagande av underhållsfond, kr | 0 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **941 021** |
| | |
| **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:** | |
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **941 021** |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

| | | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **RÖRELSEINTÄKTER** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 105 423 | 980 306 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 0 | 6 286 |
| **SUMMA RÖRELSEINTÄKTER** | | **1 105 423** | **986 592** |
| **RÖRELSEKOSTNADER** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -396 214 | -386 696 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | 0 | -38 628 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -120 501 | -121 904 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -141 338 | -152 157 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -175 487 | -169 138 |
| Övriga rörelsekostnader | Not 9 | 0 | -18 971 |
| **SUMMA RÖRELSEKOSTNADER** | | **-833 540** | **-887 493** |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **271 883** | **99 099** |
| **FINANSIELLA POSTER** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 2 660 | 129 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -157 862 | -117 718 |
| Övriga finansiella poster | Not 10 | 0 | -2 031 |
| **SUMMA FINANSIELLA POSTER** | | **-155 202** | **-119 620** |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **116 681** | **-20 521** |

Transaktion 09222115557541102557 Signerat LS, FN, JH, YÅ, ,CN, VG

# BALANSRÄKNING

| | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 6 544 308 | 6 561 045 |
| ***Summa materiella anläggningstillgångar*** | | 6 544 308 | 6 561 045 |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 12 | 500 | 500 |
| ***Summa finansiella anläggningstillgångar*** | | 500 | 500 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **6 544 808** | **6 561 545** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Hyres- och avgiftsfordringar | | 11 936 | 1 348 |
| Avräkningskonto HSB | | 340 533 | 461 282 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 13 | 4 987 | 6 447 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 26 314 | 25 796 |
| ***Summa kortfristiga fordringar*** | | 383 770 | 494 872 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **383 770** | **494 872** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **6 928 578** | **7 056 417** |

# BALANSRÄKNING

| | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Medlemsinsatser | | 74 805 | 74 805 |
| Fond för yttre underhåll | | 575 223 | 494 223 |
| ***Summa bundet eget kapital*** | | 650 028 | 569 028 |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserat resultat | | 824 340 | 925 861 |
| Årets resultat | | 116 681 | -20 521 |
| ***Summa fritt eget kapital*** | | 941 021 | 905 340 |
| **Summa eget kapital** | | **1 591 049** | **1 474 368** |
| **Skulder** | | | |
| ***Långfristiga skulder*** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 3 867 000 | 2 058 944 |
| ***Summa långfristiga skulder*** | | 3 867 000 | 2 058 944 |
| ***Kortfristiga skulder*** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 1 171 944 | 3 163 200 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 16 | 39 593 | 50 511 |
| Leverantörsskulder | | 73 967 | 153 532 |
| Aktuell skatteskuld | Not 17 | 1 365 | 1 585 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 18 | 920 | 3 120 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 182 739 | 151 157 |
| ***Summa kortfristiga skulder*** | | 1 470 529 | 3 523 106 |
| **Summa skulder** | | **5 337 529** | **5 582 050** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **6 928 578** | **7 056 417** |

Transaktion 09222115557541102557 Signerat LS, FN, JH, YÅ, ,CN, VG

# KASSAFLÖDESANALYS

| | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| **LÖPANDE VERKSAMHET** | | |
| Rörelseresultat | 271 883 | 99 099 |
| ***Justering för poster som inte ingår i kassaflödet*** | | |
| Avskrivningar | 175 487 | 169 138 |
| | 447 370 | 268 237 |
| Erhållen ränta | 2 660 | 129 |
| Erlagd ränta | -159 596 | -117 531 |
| Övriga poster | 0 | 16 940 |
| **Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)** | 290 434 | 167 775 |
| ***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*** | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -9 646 | -6 951 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | -59 586 | 113 998 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET** | **221 201** | **274 822** |
| **INVESTERINGSVERKSAMHET** | | |
| Investeringar i fastigheter | -158 750 | -1 651 381 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET** | **-158 750** | **-1 651 381** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHET** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -183 200 | 1 662 310 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET** | **-183 200** | **1 662 310** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **-120 749** | **285 751** |
| **Likvida medel vid årets början** | 461 282 | 175 530 |
| **Likvida medel vid årets slut** | 340 533 | 461 281 |
| | **-120 749** | **285 751** |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

# NOTER

## Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

| | |
|---|---|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 10 - 120 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 10 - 20 år |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år |

Mark skrivs inte av.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

| | |
|---|---|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

| | | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 2** | **NETTOOMSÄTTNING** | | |
| | Årsavgifter bostäder | 1 059 564 | 940 980 |
| | Hyresintäkt garage och bilplatser | 19 790 | 15 955 |
| | Hyresintäkt övrigt | 2 100 | 2 090 |
| | Intäkt andrahandsupplåtelse | 14 340 | 15 768 |
| | Intäkt överlåtelser och pantförskrivning | 8 668 | 5 514 |
| | Övriga primära intäkter och ersättningar | 961 | -1 |
| | | **1 105 423** | **980 306** |
| | **I Årsavgift ingår värme, vatten och el.** | | |
| **Not 3** | **ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER** | | |
| | Bidrag | 0 | 6 286 |
| | | **0** | **6 286** |
| **Not 4** | **DRIFTSKOSTNADER** | | |
| | Reparationer | -57 562 | -57 484 |
| | El | -20 264 | -21 573 |
| | Uppvärmning | -158 711 | -149 838 |
| | Vatten | -69 750 | -54 662 |
| | Renhållning | -32 788 | -31 655 |
| | TV, bredband, iptelefoni | -3 880 | -3 760 |
| | Förvaltningskostnader | -19 497 | -19 409 |
| | Försäkringar | -8 401 | -7 683 |
| | Fastighetsskatt | -18 864 | -18 864 |
| | Övriga driftskostnader | -6 496 | -21 769 |
| | | **-396 214** | **-386 696** |
| **Not 5** | **UNDERHÅLL ENLIGT PLAN** | | |
| | Underhåll övriga gemensamma utrymmen | 0 | -21 345 |
| | Underhåll installationer | 0 | -17 283 |
| | | **0** | **-38 628** |
| **Not 6** | **ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER** | | |
| | Externt revisionsarvode | -14 301 | -12 099 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -76 443 | -78 047 |
| | Kostnader andrahandsupplåtelser | 0 | -263 |
| | Kostnader överlåtelse och panter | -9 286 | -6 039 |
| | Föreningsverksamhet | -1 201 | -1 195 |
| | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -3 750 | -6 000 |
| | Förbrukningsinventarier | 0 | -2 132 |
| | Medlemsavgifter HSB | -15 520 | -14 212 |
| | Stämma och styrelse | 0 | -1 917 |
| | | **-120 501** | **-121 904** |
| **Not 7** | **PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN** | | |
| | Medelantal anställda | <1 | <1 |
| | Arvode till styrelsen | -42 300 | -27 100 |
| | Löner för anställda | -47 075 | -62 450 |
| | Vicevärdsarvode | -16 901 | -24 264 |
| | Revisionsarvode | -2 300 | -2 200 |
| | Sociala avgifter | -32 762 | -36 143 |
| | | **-141 338** | **-152 157** |
| **Not 8** | **AVSKRIVNINGAR** | | |
| | Byggnader | -175 487 | -169 138 |
| | | **-175 487** | **-169 138** |
| **Not 9** | **ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER** | | |
| | Förlust vid avyttring av anläggningstillgång | 0 | -18 971 |
| | | **0** | **-18 971** |
| **Not 10** | **ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER** | | |
| | Inlöseavgift | 0 | -2 031 |
| | | **0** | **-2 031** |

Transaktion 09222115557541102557 Signerat LS, FN, JH, YÅ, ,CN, VG

## Not 11 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 8 754 049 | 7 187 594 |
| utrangering tak | 0 | -84 926 |
| Årets investering byggnader | 158 750 | 1 651 381 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 11 600 | 11 600 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **8 924 399** | **8 765 649** |
| | | |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| Ingående avskrivningar byggnader | -2 204 604 | -2 101 421 |
| Utrangering tak | 0 | 65 955 |
| Årets avskrivningar byggnader | -175 487 | -169 138 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan** | **-2 380 091** | **-2 204 604** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **6 544 308** | **6 561 045** |
| | | |
| Redovisade värden byggnader | 6 532 708 | 6 549 445 |
| Redovisade värden mark | 11 600 | 11 600 |

**Fastighetsbeteckning:** Moheda 4:160

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|---|---|---|---|---|---|
| Bostäder hyreshus | 1961 | 5 000 000 | 1 288 000 | 6 288 000 | 6 288 000 |
| | | **5 000 000** | **1 288 000** | **6 288 000** | **6 288 000** |

| Ställda säkerheter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 5 300 000 | 5 300 000 |
| **Summa ställda säkerheter** | **5 300 000** | **5 300 000** |

## Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | | |
|---|---|---|
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 |
| | **500** | **500** |

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|

## Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

| | | |
|---|---|---|
| Skattekonto | 4 987 | 6 447 |
| | **4 987** | **6 447** |

## Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | | |
|---|---|---|
| Förutbetald försäkring | 8 518 | 8 401 |
| Förutbetald kabel-TV och bredband | 1 875 | 1 875 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 921 | 15 520 |
| | **26 314** | **25 796** |

## Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|---|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek AB | | 1,29% | 2025-06-30 | 1 048 744 | 45 000 |
| Stadshypotek AB | | 1,88% | 2027-01-30 | 1 010 200 | 27 200 |
| Stadshypotek AB | | 3,85% | 2027-03-01 | 2 980 000 | 96 000 |
| | | | | **5 038 944** | **168 200** |

| | |
|---|---|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | **3 867 000** |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 123 200 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 1 048 744 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | **1 171 944** |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,92% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 672 800 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 4 197 944 |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år | 0 |
| Finns det Swap-avtal i föreningen? | Nej |

## Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

| | | |
|---|---|---|
| Ingående värde | 50 511 | 50 511 |
| Uttag | -10 917 | 0 |
| | **39 593** | **50 511** |

Transaktion 09222115557541102557 Signerat LS, FN, JH, YÅ, ,CN, VG

| | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 17** | **AKTUELL SKATTESKULD** | | |
| | Årets beräknade skatteskuld | 1 353 | 1 583 |
| | Slutskatteskuld föregående år | 12 | 2 |
| | | **1 365** | **1 585** |
| **Not 18** | **ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER** | | |
| | Personalens källskatt | 450 | 1 524 |
| | Arbetsgivaravgifter | 470 | 1 596 |
| | | **920** | **3 120** |
| **Not 19** | **UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER** | | |
| | Upplupna löner och arvoden | 39 850 | 25 900 |
| | Upplupna sociala avgifter | 12 521 | 8 138 |
| | Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 21 902 | 23 177 |
| | Upplupna räntekostnader | 6 363 | 8 097 |
| | Upplupen revision | 13 400 | 11 974 |
| | Förutbetalda årsavgifter och hyror | 87 435 | 72 558 |
| | Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 268 | 1 313 |
| | | **182 739** | **151 157** |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Leo Samwel

Johannes Hansson

Felix Nilsson

Ylva Åkesson

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

Christer Nielsen
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bågen i Moheda, org.nr. 729500-1577

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bågen i Moheda för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

**Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bågen i Moheda 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.

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Nielsen
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

*Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Bågen i Moheda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**LEO SAMWEL**
**Ordförande**
*E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 21:57:07*

**FELIX NILSSON**
**Ledamot**
*E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:18:48*

**JOHANNES HANSSON**
**Ledamot**
*E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 17:53:50*

**YLVA ÅKESSON**
**Ledamot**
*E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 12:20:54*

**, CHRISTER NIELSEN**
**Revisor**
*E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 17:56:59*

**VALON GASHI**
**Bolagsrevisor**
*E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 09:15:46*

## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

*Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Bågen i Moheda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**, CHRISTER NIELSEN**
**Revisor**
*E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 17:59:05*

**VALON GASHI**
**Bolagsrevisor**
*E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 09:15:33*

# 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.