







ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsföreningen Hemryd 3 i Ulricehamn

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Hemryd 3 i Ulricehamn

Org. nr 765500–0441

Styrelsen har upprättat 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 Ulricehamn.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes året 1958 på fastigheten i Bergryd 8 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hemrydsgatan 10 A-D i Ulricehamn.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	12	st	2	rok	640,8	m²
		12	st	3	rok	802,8	m²
		24	st			1 443,6	m²
Garage	Hyresrätt	8	st				
P-platser	Hyresrätt	18	st				
		26	st			0,0	m²
Totalt		50	st			1 443,6	m²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen gjort följande större underhåll:
Har föreningen inte gjort några större underhåll.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

- Besiktning av Balkonger

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 11 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 3% fr o m 2025-01-01.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

· Administrativt avtal, HSB Förvaltning
· Tekniskt avtal, Pranee städservice
· Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.
Föreningen hade vid årets slut 26 (26) medlemmar varav 26 (26) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.
Under året har 3 (2) lägenhetsöverlåtelser skett.

Transaktion 09222115557539592488 Signerat IH, PN, FJ, CH, HW, AB, AH, FR

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Ida Hilmersson	ordförande
Fredrik Josefsson	ledamot
Andreas Benning	ledamot
Christoffer Hilmersson	ledamot, sekreterare
Henrik Wick	Ledamot
Per Neugebauer	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma. Christoffer Hilmersson och Ida Hilmersson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ida Hilmersson och Fredrik Josefsson två i förening.

Vicevärd har varit styrelsen.

Revisor har varit Ann Hidgård valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Ida Hilmersson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 350	1 216	1 153	1 138	1 119
Resultat efter finansiella poster, tkr	389	107	328	284	199
Årsavgift per kvm upplåten med bostdsrätt*)	885	797	759	754	737
Skuldsättning per kvm	957	1 395			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	957	1 395			
Sparande per kvm	420	323			
Räntekänslighet, %	1,1	1,7			
Energikostnad per kvm	275	209			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	95	95			

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 686	2 622 810	769 757	106 972
Vinstdisp enl. stämmobeslut -23			106 972	-106 972
			876 729	
Reservering till yttre underhållsfond -24		254 000	-254 000	
Ianspråkt. från yttre underhållsfond -24		-5 856	5 856	
Årets resultat				388 919
Belopp vid årets slut	52 686	2 870 954	628 585	388 919

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor	
Balanserat resultat	876 729
Avsättning till underhållsfond enl. budget	-254 000
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostnad	5 856
Årets resultat	388 919
	1 017 504

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	1 017 504
	1 017 504

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 870 954 kr.

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

Resultaträkning		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 350 130	1 215 774
Summa rörelsens intäkter		1 350 130	1 215 774
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-631 589	-648 175
Periodiskt underhåll		-5 856	-147 061
Övriga externa kostnader	Not 3	-27 100	-25 500
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-49 283	-49 283
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-211 726	-212 429
Summa rörelsens kostnader		-925 553	-1 082 448
Rörelseresultat		**424 577**	**133 326**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 705	-26 412
Summa finansiella poster		-35 658	-26 354
Resultat efter finansiella poster		**388 919**	**106 972**
Årets resultat		**388 919**	**106 972**
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		388 919	106 972
Reservering till fond för yttre underhåll		-254 000	-200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		5 856	147 061
Resultat efter fondförändring		**140 775**	**54 033**

Transaktion 09222115557539592488 Signerat IH, PN, FJ, CH, HW, AB, AH, FR

Balansräkning			2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 10	Not 6	4 509 386	4 684 571
Mark			114 274	114 274
Markanläggningar		Not 7	603 187	639 728
			5 226 847	5 438 573
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			500	500
Summa anläggningstillgångar			5 227 347	5 439 073
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			5 388	-3 112
Avräkningskonto HSB Göta			2 343	2 296
Övriga fordringar		Not 9	222	212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			37 274	18 516
			45 227	17 912
Kortfristiga placeringar				
Kassa och bank				
Bankkonton			324 911	354 131
			324 911	354 131
Summa omsättningstillgångar			370 138	372 043
Summa tillgångar			**5 597 485**	**5 811 116**

Balansräkning		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 686	52 686
Fond för yttre underhåll		2 870 954	2 622 810
		2 923 640	2 675 496
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		628 585	769 757
Årets resultat		388 919	106 972
		1 017 504	876 729
Summa eget kapital		3 941 144	3 552 225
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	285 600	1 029 133
		285 600	1 029 133
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 096 329	984 400
Leverantörsskulder		68 078	67 038
Skatteskulder		4 472	3 563
Fond för inre underhåll		31 464	32 295
Övriga skulder	Not 12	1	2 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	170 398	140 244
		1 370 742	1 229 758
Summa skulder		1 656 342	2 258 891
Summa eget kapital och skulder		**5 597 485**	**5 811 116**

Kassaflödesanalys	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	388 919	106 972
Avskrivningar	211 726	212 429
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	600 645	319 401
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 268	-1 263
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	29 055	-10 490
Kassaflöde från löpande verksamhet	602 431	307 648
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-748 651
Investeringar i markanläggningar	0	-20 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-768 651
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-631 604	-117 204
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-631 604	-117 204
Årets kassaflöde	**-29 173**	**-578 207**
Likvida medel vid årets början *)	**356 427**	**934 634**
Likvida medel vid årets slut *)	**327 254**	**356 427**

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

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

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfallla 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 komponenteras respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,1
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 tilll de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder
Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

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

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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

Noter

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 277 520	1 150 920
Hyror	56 300	55 000
Övriga intäkter	16 310	10 254
Bruttoomsättning	**1 350 130**	1 216 174
Hyresbortfall	0	-400
	1 350 130	**1 215 774**

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård	55 823	63 362
Reparationer	9 898	99 057
El	38 593	32 051
Uppvärmning	278 254	224 259
Vatten	80 148	45 383
Sophämtning	30 506	34 823
Övriga avgifter	17 052	15 833
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	39 120	38 136
Förvaltningsarvoden	59 229	57 594
Övriga driftskostnader	22 965	37 677
	631 589	**648 175**

Not 3 Övriga externa kostnader

Extern revisor - BoRevision	14 400	12 800
Medlemsavgifter	12 700	12 700
	27 100	**25 500**

Not 4 Personalkostnader och arvoden
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

Förtroendevalda

Styrelsearvode	36 000	36 000
Revisorsarvode	1 500	1 500
Sociala kostnader	11 783	11 783
	49 283	49 283

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar		
Byggnader	175 185	175 888
Markanläggningar	36 541	36 541
	211 726	**212 429**

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6	**Byggnader**		
	Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2077	
	Värdeår enligt taxeringsbeslut	1958	
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 620 700	5 861 508
	Årets investeringar	0	759 192
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 620 700	6 620 700
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 936 129	-1 760 241
	Årets avskrivningar	-175 185	-175 888
	Utgående avskrivningar	-2 111 314	-1 936 129
	Utgående bokfört värde	**4 509 386**	**4 684 571**
	Taxeringsvärde för Bergryd 8		
	Byggnad - bostäder	10 400 000	10 400 000
		10 400 000	10 400 000
	Mark - bostäder	3 534 000	3 534 000
		3 534 000	3 534 000
	Taxeringsvärde totalt	13 934 000	13 934 000
Not 7	**Markanläggningar**		
	Ingående anskaffningsvärde	710 810	690 810
	Årets investeringar	0	20 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	710 810	710 810
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-71 082	-34 541
	Årets avskrivningar	-36 541	-36 541
	Utgående avskrivningar	-107 623	-71 082
	Bokfört värde	**603 187**	**639 728**

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 8	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	1 andel i HSB Göta ek.för.	**500**	**500**
Not 9	**Övriga fordringar**		
	Skattekonto	222	212
		222	**212**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort
Ulricehamns Sparban	88256477459	3,18%	2029-12-30	352 800	67 200
Ulricehamns Sparban	9855864212	1,44%	2025-05-10	1 029 129	50 004
				1 381 929	117 204

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**285 600**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		795 909
Kortfristig del av långfristig skuld	**1 096 329**	**984 400**
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till	**117 204**	

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet	4 000 000	4 000 000

Not 12	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Arbetsgivaravgifter	1	1
	Övriga kortfristiga skulder	0	2 217
		1	**2 218**
Not 13	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	2 122	0
	Övriga upplupna kostnader	56 986	42 400
	Förutbetalda hyror och avgifter	111 290	97 844
		170 398	**140 244**

Transaktion 09222115557539592488 Signerat IH, PN, FJ, CH, HW, AB, AH, FR

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ulricehamn

Andreas Benning | Ida Hilmersson | Christoffer Hilmersson

Fredrik Josefsson | Henrik Wick | Per Neugebauer

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

Ann Hidgård
Av föreningen vald revisor

Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Transaktion 09222115557539592488 Signerat IH, PN, FJ, CH, HW, AB, AH, FR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hemryd 3 i Ulricehamn, org.nr. 765500-0441

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hemryd 3 i Ulricehamn för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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 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. 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 Hemryd 3 i Ulricehamn för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann Hidgård
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Hemryd 3 i Ulricehamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

IDA HILMERSSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-03-02 kl. 17:40:09

PER NEUGEBAUER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 17:48:44

FREDRIK JOSEFSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-02 kl. 17:18:35

CHRISTOFFER HILMERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-02 kl. 17:44:24

HENRIK WICK
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 16:28:45

ANDREAS BENNING
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-02 kl. 18:02:36

ANN HIDGÅRD
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 18:27:40

FIOLA REXHPEI
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 09:50:00

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Hemryd 3 i Ulricehamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN HIDGÅRD
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 18:29:00

FIOLA REXHEPI
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 09:49:45

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.