



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Husbilen 8



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Husbilen 8 med säte i Kalmar org.nr. 769630-4224 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (Äkta bostadsrättsförening) 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Husbilen 8		2015

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten Husbilen 8 i Kalmar Kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 584
Totalt 24 objekt		1 584

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marie Jerner	Ordförande	2024-05-15	
Karin Rofors	Ledamot	2024-05-15	
Christer Asplund	Ledamot	2023-10-10	2024-05-15
Rèka Åberg	Ledamot	2024-05-15	
Ida Jeansson	Ledamot	2023-06-20	2024-05-15
Majid Khosamadi	Ledamot	2024-05-15	
Johan Åberg	Suppleant	2023-05-22	
Daniel Hultenius	Suppleant	2023-05-22	2024-05-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Rofors och Ida Jeansson.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marie Jerner, Karin Rofors, Christer Asplund, Rëka Åberg, Ida Jeansson och Majid Khosamadi.

Revisorer har varit: BoRevision AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Johan Åberg vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En sänkning av årsavgiften med -14,07% per 2025-01-01 är registrerad. Sänkningen är tillfällig och gäller bara för 2025.

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 2024-09-25.

I Juni 2024 avslutades ett ärende kring byggaranti gentemot byggherren EA Fastigheter AB. Ärendet gällde frågor kring byggkonstruktionen vid balkonger och ledde till att dessa revs och byggdes upp på nytt. Detta innebär att kostnaden för den kommande fasadrenoveringen 2025 blir betydligt lägre.

Under de senaste åren och även under 2024, har *alla* medlemmar utfört olika insatser för att bidra till en trevlig miljö och gemenskap i föreningen. De har utfört arbetsuppgifter som t ex sopning och tvätt av våra carportar, oljning och tätning av våra utomhustrappor samt häckklippning och övrig trädgårdsskötsel.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomfört

Årtal	Åtgärd
2017	Montering av plåt under balkongerna
2020	Montering av skydd mot fåglar vid samtliga hörn vid takfoten på alla tak
2021-2022	Mögelvtätning och inoljning av trappor samt balkonger
2022	Plantering av häckar runt fastigheterna.
2024	OVK
2024	Byte av alla elmätare
2024	Nybyggnation samtliga balkonger samt byte av vissa pelare o balkar på framsidan
2022	Komplettering av musskydd längs alla fasader
2020-2024	Byte av en del motorer i ventilationssystemet

Större förändringar under kommande 5 år

Årtal	Åtgärd
2025	Målning av fasader och oljning av tillhörande trappor samt balkonger/loftgångar
2025	Byte av en del motorer i ventilationssystemet

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	264	118	121	89	109
Skuldsättning, kr/kvm	7 937	8 008	8 079	8 150	8 221
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 937	8 008	8 079	8 150	8 221
Räntekänslighet, %	8	9	13	14	15
Energikostnad, kr/kvm	218	224	273	253	192
Årsavgifter, kr/kvm	1 005	869	601	572	545
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	83	83	85
Totala intäkter, kr/kvm	1 070	921	726	692	642
Nettoomsättning, tkr	1 694	1 390	1 150	1 096	1 017
Resultat efter finansiella poster, tkr	9	-12	-281	-120	-60
Soliditet, %	62	62	61	61	62

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). El ingår i årsavgifter och faktureras enligt förbrukning.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår i årsavgifter och faktureras enligt förbrukning och TV/bredband, värme och vatten 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	22 080 000	0	0	22 080 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 177 594	0	238 546	1 416 140
S:a bundet eget kapital, kr	23 257 594	0	238 546	23 496 140
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 484 028	-12 450	-238 546	-2 735 024
Årets resultat, kr	-12 450	12 450	8 542	8 542
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 496 478	0	-230 004	-2 726 482
S:a eget kapital, kr	20 761 116	0	8 542	20 769 658

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 426 000 kr samt ianspråktagande skett med 187 454 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	-2 496 478
Årets resultat, kr	8 542
Reservation till underhållsfond, kr	-426 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	187 454
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 726 482

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 726 482

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 694 288	1 389 534
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	69 032
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 694 288	1 458 566
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-729 785	-614 473
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 947	-88 020
Personalkostnader	Not 6	-18 599	-20 313
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-222 755	-222 755
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 146 087	-945 561
RÖRELSERESULTAT		548 201	513 005
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 254	179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-541 913	-525 634
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-539 659	-525 455
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		8 542	-12 450
ÅRETS RESULTAT		8 542	-12 450

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	32 952 996	33 175 751
Summa materiella anläggningstillgångar		32 952 996	33 175 751
Summa anläggningstillgångar		32 952 996	33 175 751
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	190
Övriga fordringar	Not 9	277 628	520 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	61 290	56 994
Summa kortfristiga fordringar		338 918	577 398
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	300 000	0
Summa kortfristiga placeringar		300 000	0
Summa omsättningstillgångar		638 918	577 398
SUMMA TILLGÅNGAR		33 591 914	33 753 149

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	22 080 000	22 080 000
Fond för yttre underhåll	1 416 140	1 177 594
Summa bundet eget kapital	23 496 140	23 257 594
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-2 735 024	-2 484 028
Årets resultat	8 542	-12 450
Summa ansamlad förlust	-2 726 482	-2 496 478
Summa eget kapital	20 769 658	20 761 116
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 124 153 125	0
Summa långfristiga skulder	4 153 125	0
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	8 418 750	12 684 375
Leverantörsskulder	55 270	61 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13195 111	246 611
Summa kortfristiga skulder	8 669 131	12 992 033
Summa skulder	12 822 256	12 992 033
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 591 914	33 753 149



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	548 201	513 005
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	222 755	222 755
	770 956	735 760
Erhållen ränta	44	179
Erlagd ränta	-554 355	-496 698
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	216 645	239 241
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 903	-11 035
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-44 835	-136 068
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	169 908	92 138
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-112 500	-112 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-112 500	-112 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	57 408	-20 362
Likvida medel vid årets början	520 032	540 394
Likvida medel vid årets slut	577 440	520 032
	57 408	-20 362

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 381 392	1 160 664
Årsavgift el	125 074	129 853
Årsavgift TV/bredband	86 112	86 112
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 564	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 391	3 634
Övriga primära intäkter och ersättningar	89 755	9 271
	1 694 288	1 389 534

I Årsavgift ingår el som debiteras efter förbrukning, värme, vatten och Tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	0	16 380
Elstöd	0	52 652
	0	69 032

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-16 634	-35 752
El	-93 383	-130 675
Uppvärmning	-123 274	-113 821
Vatten	-128 211	-110 477
Renhållning	-30 462	-30 401
TV, bredband, iptelefoni	-86 549	-94 982
Serviceavtal	-3 688	-4 057
Förvaltningskostnader	-27 568	-27 336
Försäkringar	-26 405	-29 203
Periodiskt underhåll	-187 454	-29 455
Övriga driftskostnader	-6 158	-8 314
	-729 785	-614 473

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll installationer	-159 329	-29 455
Underhåll huskropp utvändigt	-28 125	0
	-187 454	-29 455

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-16 600	-15 250
Övriga förvaltningskostnader	-48 505	-64 343
Kostnader andrahandsupplåtelser	-572	0
Kostnader överlåtelse och panter	-2 865	-3 571
Kontorsutrustning och -material	-80	0
Konsulter	-106 325	-4 856
	-174 947	-88 020

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-15 000	-15 600
Sociala avgifter	-3 599	-4 713
	-18 599	-20 313

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-222 755	-222 755
	-222 755	-222 755

2024-12-31 2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 730 600	26 730 600
Ingående anskaffningsvärde mark	8 895 000	8 895 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 625 600	35 625 600

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 449 849	-2 227 094
Årets avskrivningar byggnader	-222 755	-222 755
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 672 604	-2 449 849

Utgående redovisat värde

32 952 996 33 175 751

Redovisade värden byggnader	24 057 996	24 280 751
Redovisade värden mark	8 895 000	8 895 000

Fastighetsbeteckning: Husbilen 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2016	27 000 000	4 572 000	31 572 000	31 572 000
		27 000 000	4 572 000	31 572 000	31 572 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	13 500 000	13 500 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	277 440	520 032
Skattekonto	188	182
	277 628	520 214

2024-12-31 2023-12-31

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	2 210	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 080	56 994
	61 290	56 994

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,90%	2025-04-25	300 000	0
			300 000	0

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	3,50%	2025-02-14	4 190 625	37 500
SBAB	3,87%	2026-03-16	4 190 625	37 500
SBAB	4,07%	2025-06-24	4 190 625	37 500
			12 571 875	112 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 153 125**

Nästa års amortering av långfristig skuld 112 500

Lån som ska konverteras inom ett år 8 306 250

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **8 418 750**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,81%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 450 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 12 009 375

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	28 413	31 273
Upplupna räntekostnader	38 463	50 905
Upplupen revision	15 600	14 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	112 635	150 433
	195 111	246 611

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Marie Jerner

Majid Khosamadi

Karin Rofors

Rèka Åberg

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

Valon Gashi

BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Husbilen 8, org.nr. 769630-4224

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Husbilen 8 för räkenskapsåret 20240101-20241231.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Husbilen 8 för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Husbilen 8 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIE JERNER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 16:46:35



RÈKA ÅBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 23:01:06



MAJID KHOSAMADI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 10:41:28



KARIN ROFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 16:24:43



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:34:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Husbilen 8 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:33:54



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.