



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Kristina i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kristina i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-1551 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrtull 9		1947
Växjö 9:1		2011

Totalt 2 objekt

Förening äger fastigheter ovan.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkring Kronoberg. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	70
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 179
14	p-platser	0
Totalt 33 objekt		1 249

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 6 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Mari Lundberg	Ordförande	2020-06-03	2023-08-09
Michael Yngvesson	Ordförande	2023-08-15	
Michael Yngvesson	Ledamot	2021-06-01	
Anders Roselius	Ledamot	2021-06-08	2023-08-09
Sune Carlson	Ledamot	2019-05-28	
Joachim Nömtak	Ledamot	2023-01-01	
Joseph Bakhos	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-08-15	
Anna Hessel	Ledamot	2022-06-14	
Johan Svensk	Ledamot	2023-08-15	
Johan Svensk	Suppleant	2022-06-14	2023-08-09
Patryk Duda	Suppleant	2023-08-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sune Carlson och Anna Hessel.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Michael Yngvesson och Joachim Nömtak.

Revisorer har varit: Arne Hellberth vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lena Yngvesson och Linn Bonnevier, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar. På stämman togs det första beslutet av två att antaga nya stadgar.

Extra stämma hölls 2023-10-23, på stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att anta nya stadgar (andra beslutet).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6,4%,
fr.o.m. 2023-07-01 med +0,1%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2024-01-01 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 2023-09-20.

Upplysning om negativt resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat på grund av planerade underhållsåtgärder, avgiften justeras upp med 2,5 % fr o m 2024-01-01. I enlighet med framtaget budgetförslag inför 2024 så finns behov om ytterligare avgiftsjustering med 1,5 % för att balansera resultatet över tid. Successiv höjning kommer att ske kommande år.

Följande underhåll & investeringar m m har utförts under året

Renovering av samtliga duschar och installerat fuktlarm i kassetterna.

Målning om ytterdörr för vår hyresgäst.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1998	Samtliga stammar bytta, samt renovering av badrum.
1999	Omlagt tak i tegel samt totalrenovering fasad, häng- och stuprännor bytta.
1999	Renovering av tak, skorstenar, balkonger samt yttre fasad.
2001	Installation av bredband.
2003	Byte av hela elnätet.
2010	Relining av rör under källargolvet.
2015	Målning av trapphus.
2016-2017	Fasadrenovering samt byte av fönster och balkongräcken.
2019	Energideklaration.
2020	Bytt samtliga radiatorventiler.
2021	Bytt lägenhetsdörrar.
2021	OVK besiktning.
2022	Byte till säkerhetsdörrar i lägenheterna.
2023	Renovering av samtliga duschar och installerat fuktlarm i kassetterna.
2023	Målning om ytterdörr för vår hyresgäst.

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av cirkulationspump och styr - och reglerenhet.
2026	Takdetaljer.
2027	Väggmålning 3 trapphus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	193	88	184	264	218
Skuldsättning, kr/kvm	3 390	3 443	3 494	3 542	3 595
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 591	3 648	3 704	3 768	3 824
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	196	186	174	162	166
Årsavgifter, kr/kvm	745	705	705	705	705
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	92	91	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	796	726	730	725	725
Nettoomsättning, tkr	987	907	913	907	907
Resultat efter finansiella poster, tkr	-128	-27	96	188	148
Soliditet, %	12	13	14	12	9

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.

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	21 240	0	0	21 240
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	321 500	0	-170 875	150 625
S:a bundet eget kapital, kr	342 740	0	-170 875	171 865
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	393 766	-26 565	170 874	538 075
Årets resultat, kr	-26 565	26 565	-127 661	-127 661
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	367 201	0	43 213	410 414
S:a eget kapital, kr	709 941	0	-127 662	582 279

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 69 000 kr samt ianspråktagande skett med 239 875 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	367 200
Årets resultat, kr	-127 661
Reservation till underhållsfond, kr	-69 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	239 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	410 414

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	410 414

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	986 534	906 631
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 732	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		994 266	906 631
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-454 643	-523 848
Underhåll enligt plan	Not 5	-239 875	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-188 460	-179 637
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-32 409	-31 976
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-136 181	-136 179
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-2 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 051 568	-873 640
RÖRELSERESULTAT		-57 302	32 991
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		25	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 384	-59 556
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-70 359	-59 556
ÅRETS RESULTAT		-127 661	-26 565

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	4 342 102	4 474 233
Inventarier och installationer	Not 11	8 100	12 150
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 350 202</u>	<u>4 486 383</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	<u>500</u>	<u>500</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 350 702</u>	<u>4 486 883</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		627 743	672 663
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 769	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	<u>49 489</u>	<u>60 428</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>680 001</u>	<u>733 100</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>680 001</u>	<u>733 100</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 030 703</u>	<u>5 219 983</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	21 240	21 240
Fond för yttre underhåll	150 625	321 500
<i>Summa bundet eget kapital</i>	171 865	342 740
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	538 075	393 766
Årets resultat	-127 661	-26 565
<i>Summa fritt eget kapital</i>	410 414	367 200
Summa eget kapital	582 279	709 940
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 4 167 760	4 234 160
<i>Summa långfristiga skulder</i>	4 167 760	4 234 160
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	66 400	66 400
Leverantörsskulder	47 324	61 271
Aktuell skatteskuld	Not 16 2 833	2 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 164 107	145 321
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	280 664	275 883
Summa skulder	4 448 424	4 510 043
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 030 703	5 219 983

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-57 302	32 991
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	136 181	136 179
	<u>78 879</u>	<u>169 170</u>
Erhållen ränta	25	0
Erlagd ränta	-70 562	-57 231
Övriga poster	0	2 000
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>8 342</u>	<u>113 939</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 179	-15 764
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	4 959	-17 627
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>21 479</u>	<u>80 547</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-27 125
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-27 125</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-66 400	-66 400
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-66 400</u>	<u>-66 400</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-44 921	-12 978
Likvida medel vid årets början	672 663	685 641
Likvida medel vid årets slut	<u>627 743</u>	<u>672 663</u>
	-44 921	-12 978

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: 30 - 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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	878 922	831 132
Hysesintäkt lokaler	42 948	39 756
Hysesintäkt garage och bilplatser	33 600	31 400
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 259	4 341
Övriga primära intäkter och ersättningar	24 805	2
	986 534	906 631
I årsavgiften ingår el, värme & vatten		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	7 732	0
	7 732	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-18 659	-57 840
El	-24 392	-32 393
Uppvärmning	-169 566	-148 635
Vatten	-50 642	-50 804
Renhållning	-32 507	-31 134
TV, bredband, iptelefoni	-9 700	-9 675
Obligatoriska besiktningar	2 406	-58 311
Förvaltningskostnader fastighetsskötsel	-104 547	-90 873
Försäkringar	-14 836	-14 080
Fastighetsskatt	-30 502	-29 242
Övriga driftskostnader	-1 699	-860
	-454 643	-523 848
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-234 000	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-5 875	0
	-239 875	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 925	-9 360
Övriga förvaltningskostnader	-120 972	-113 447
Kostnader överlåtelse och panter	-5 776	-4 347
Föreningsverksamhet	-1 132	-290
Kontorsutrustning och -material	-110	0
Konsulter	0	-6 713
Medlemsavgifter HSB	-12 070	-11 096
Stämma och styrelse	-4 051	-2 180
Arrende, hyra, leasing	-34 424	-32 206
	-188 460	-179 637
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-23 000	-24 001
Övriga arvoden	-2 000	-1 000
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-5 409	-4 975
	-32 409	-31 976
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-132 131	-132 129
Installationer och inventarier	-4 050	-4 050
	-136 181	-136 179
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-2 000
	0	-2 000

	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 BYGGNADER OCH MARK		
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2066	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 092 713	6 833 088
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-5 000
Årets investering byggnader	0	264 625
Ingående anskaffningsvärde mark	15 101	15 101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 107 814	7 107 814
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 633 581	-2 504 452
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	3 000
Årets avskrivningar byggnader	-132 131	-132 129
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 765 712	-2 633 581
Utgående redovisat värde	4 342 102	4 474 233
Redovisade värden byggnader	4 327 001	4 459 132
Redovisade värden mark	15 101	15 101
Fastighetsbeteckning:		
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad
Bostäder hyreshus	1947	9 800 000
Lokaler	1947	190 000
		9 990 000
		5 800 000
		15 790 000
		15 790 000
Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 316 000	5 316 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	5 316 000	5 316 000
Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER		
Ingående anskaffningsvärden	20 250	20 250
Utgående anskaffningsvärden	20 250	20 250
Ingående avskrivningar	-8 100	-4 050
Årets avskrivningar	-4 050	-4 050
Utgående avskrivningar	-12 150	-8 100
Utgående redovisat värde	8 100	12 150
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.		
Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	2 769	9
	2 769	9
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	15 782	14 836
Förutbetalad kabel-TV och bredband	2 429	2 421
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 278	43 171
	49 489	60 428

2023-12-31 2022-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,05%	2025-06-30	3 149 960	0
Stadshypotek AB		3,33%	2027-06-01	1 084 200	66 400
				4 234 160	66 400
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 167 760
Nästa års amortering av långfristig skuld					66 400
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					66 400
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,63%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					265 600
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					3 902 160
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	2 499	2 743
Slutskatteskuld föregående år	334	148
	2 833	2 891

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	18 000	17 000
Upplupna sociala avgifter	5 656	5 341
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	28 773	26 642
Upplupna räntekostnader	3 000	3 178
Upplupen revision	9 785	9 360
Förutbetalda årsavgifter och hyror	88 393	74 169
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 500	9 631
	164 107	145 321

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Michael Yngvesson

Joachim Nömtak

Johan Svensk

Joseph Bakhos

Anna Hessel

Sune Carlson

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

Arne Hellberth
Revisor vald av föreningsstämmanCamilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kristina i Växjö , org.nr. 729500-1551

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kristina i Växjö för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kristina i Växjö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Arne Hellberth
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Kristina i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MICHAEL YNGVESSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 18:26:15



ANNA HESSEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 16:38:37



SUNE CARLSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:25:59



JOHAN SVENSK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 13:41:18



JOACHIM NÖMTAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 18:26:34



JOSEPH BAKHOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 08:39:10



ARNE HELLBERTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:05:26



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 12:20:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Kristina i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ARNE HELLBERTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:07:01



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 12:20:12



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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