



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Eldaren i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Eldaren i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769606-0172 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sibyllan 1		2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kronoberg. 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
2	lokaler (hyresrätt)	192
81	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 888
1	garageplatser	1 242
Totalt 84 objekt		7 322

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 41 st 2 rok, 32 st 3 rok, 5 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karin Andersson	Ordförande	2019-06-03	2024-05-15
Mattias Jonsson	Ordförande	2024-05-15	
Mattias Jonsson	Ledamot	2021-05-23	
Rolf Nicklasson	HSB ledamot	2017-04-01	
Göran Korpe	Ledamot	2023-04-28	
Lars Ekman	Ledamot	2024-05-15	
Thomas Karlsson	Ledamot	2023-04-28	
Madicken Grahm	Ledamot	2022-05-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mattias Jonsson, Göran Korpe och Thomas Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Ekman, Thomas Karlsson, Mattias Jonsson och Madicken Grahm.

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

Valberedning har varit: Cecilia Johansson (sammankallande) och Katarina Snögren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-29. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-24.

Föreningens lån är uppdelade i fem lånedelar med en löptid om fem år vardera. Alla lånedelar amorteras löpande och vid förfall sker en extra amortering i den mån det finns överlikviditet att tillgå. Strategin ger stabilitet och förutsägbarhet avseende finansieringsverksamheten.

I januari 2024 omsattes ett lån om ca 16 Mkr efter extraamortering till räntan 3,36%. Räntan är ca 2 procentenheter högre än före omsättningen. Kontinuerliga amorteringar förbättrar successivt de viktiga nyckeltalen skuldsättning per kvm och räntekänslighet.

Föreningen har fortsatt följa upp garantibesiktningen efter 5 år med efterbesiktningar. Ett mindre antal anmärkningar kvarstår att åtgärda. Bland annat gäller det byggnadens sockel. Åtgärderna fortsätter 2025.



Föreningen har hemsidan brfeldaren.se.

Föreningen genomförde en informationskväll i september och ett glöggmingel i december.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Skydd mot fåglar har monterats på solcellsanläggningen på taken
2023	Obligatorisk ventilationskontroll har gjorts med godkänt resultat.
2023	Kylaggregat har installerats i hyreslokalen med gym.
2024	Garage: byte från rullport till vikport

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 123 och under året har det tillkommit 3 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 118.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	301	324	318	276	309
Skuldsättning, kr/kvm	11 190	11 685	11 825	12 068	12 311
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 915	14 531	14 705	15 007	15 309
Räntekänslighet, %	15	16	20	21	21
Energikostnad, kr/kvm	187	169	202	171	135
Årsavgifter, kr/kvm	957	894	737	714	714
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	84	71	74	73
Totala intäkter, kr/kvm	1 063	1 034	1 009	940	946
Nettoomsättning, tkr	6 453	6 077	6 137	5 712	5 753
Resultat efter finansiella poster, tkr	260	761	528	1	459
Soliditet, %	63	62	62	61	61

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	99 827 000	0	0	99 827 000
Upplåtelseavgifter, kr	40 483 000	0	0	40 483 000
Underhållsfond, kr	2 830 868	0	312 200	3 143 068
S:a bundet eget kapital, kr	143 140 868	0	312 200	143 453 068
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 231 582	760 671	-312 200	-1 783 112
Årets resultat, kr	760 671	-760 671	260 415	260 415
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 470 911	0	-51 785	-1 522 697
S:a eget kapital, kr	141 669 957	0	260 415	141 930 371

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 440 000 kr samt ianspråktagande skett med 127 800 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 470 912
Årets resultat, kr	260 415
Reservation till underhållsfond, kr	-440 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	127 800
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	-1 522 697

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 522 697

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	6 464 768	6 076 680
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 500	207 413
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 476 268	6 284 093
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 479 800	-2 061 829
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 204	-274 685
Personalkostnader	Not 6	-191 787	-167 763
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 818 927	-1 818 927
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 756 718	-4 323 204
RÖRELSERESULTAT		1 719 550	1 960 889
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		54 181	53 962
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 513 316	-1 254 180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 459 135	-1 200 218
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		260 415	760 671
ÅRETS RESULTAT		260 415	760 671



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	221 643 938	223 446 525
Inventarier och installationer	Not 9	130 720	147 060
Summa materiella anläggningstillgångar		221 774 658	223 593 585
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		221 775 158	223 594 085
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 544	65 628
Övriga fordringar	Not 11	940 029	939 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	215 564	217 817
Summa kortfristiga fordringar		1 167 137	1 223 373
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Kassa och bank	Not 14	1 296 950	3 798 074
Summa kassa och bank		1 296 950	3 798 074
Summa omsättningstillgångar		3 464 087	5 021 447
SUMMA TILLGÅNGAR		225 239 245	228 615 532



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	140 310 000	140 310 000
Fond för yttre underhåll	3 143 068	2 830 868
<i>Summa bundet eget kapital</i>	143 453 068	143 140 868
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 783 112	-2 231 582
Årets resultat	260 415	760 671
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-1 522 697	-1 470 912
Summa eget kapital	141 930 371	141 669 956
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 63 239 800	66 095 800
<i>Summa långfristiga skulder</i>	63 239 800	66 095 800
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 18 690 000	19 460 000
Leverantörsskulder	300 394	282 088
Skatteskulder	4 030	4 683
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 20 091	52 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 054 558	1 050 037
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	20 069 074	20 849 776
Summa skulder	83 308 874	86 945 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	225 239 245	228 615 532

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 719 550	1 960 889
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 818 927	1 818 927
	3 538 477	3 779 816
Erhållen ränta	47 141	53 962
Erlagd ränta	-1 445 756	-1 196 610
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 139 862	2 637 168
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	63 258	51 989
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-78 263	25 359
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 124 857	2 714 516
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar installation av laddstolpar	0	-163 400
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-163 400
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 626 000	-1 026 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-3 626 000	-1 026 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 501 143	1 525 116
Likvida medel vid årets början	4 726 289	3 201 173
Likvida medel vid årets slut	3 225 146	4 726 289
	-1 501 143	1 525 116

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
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	4 950 384	4 500 276
Årsavgift el	289 452	397 978
Årsavgift vatten	152 708	127 024
Årsavgift TV/bredband	240 084	240 084
Hysesintäkt lokaler	432 072	432 723
Hysesintäkt garage och bilplatser	315 840	315 840
Hysesintäkt övrigt	15 200	11 200
Konsumtionsavgift el	10 521	3 448
Intäkt andrahandsupplåtelse	31 834	17 808
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 414	9 673
Övriga fakturerade kostnader	6 960	3 577
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 299	17 049
	6 464 768	6 076 680

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

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	11 500	0
Elstöd	0	207 413
	11 500	207 413

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-288 343	-301 464
El	-429 555	-415 212
Uppvärmning	-541 925	-447 637
Vatten	-165 346	-165 056
Renhållning	-209 832	-148 704
TV, bredband, iptelefoni	-242 537	-242 943
Serviceavtal	-92 864	-34 656
Hissar serviceavtal & besiktning	-14 396	-11 197
Förvaltningskostnader	-235 466	-175 518
Försäkringar	-61 039	-56 864
Fastighetsskatt	-56 140	-56 140
Periodiskt underhåll	-127 800	0
Övriga driftskostnader	-14 555	-6 439
	-2 479 800	-2 061 829

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll garage: byte från rullport till vikport	-127 800	0
	-127 800	0

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-16 415	-8 552
Övriga förvaltningskostnader	-170 607	-166 043
Kostnader andrahandsupplåtelser	-1 718	-1 577
Kostnader överlåtelse och panter	-15 182	-9 714
Föreningsverksamhet	-4 609	-504
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 660	-30 737
Förbrukningsinventarier	-615	-4 501
Medlemsavgifter HSB	-37 750	-34 561
Stämma och styrelse	-5 650	-18 496
	-266 204	-274 685

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

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-114 600	-96 700
Vicevärdsarvode	-21 000	-21 000
Övriga arvoden	-4 000	-4 000
Revisionsarvode	-7 100	-7 100
Sociala avgifter	-44 587	-38 963
Utbildning	-500	0
	-191 787	-167 763

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 802 587	-1 802 587
Installationer och inventarier	-16 340	-16 340
	-1 818 927	-1 818 927

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

205 656 237

205 656 237

Ingående anskaffningsvärde mark

30 189 568

30 189 568

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**235 845 805****235 845 805****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-12 399 280

-10 596 693

Årets avskrivningar byggnader

-1 802 587

-1 802 587

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-14 201 867****-12 399 280****Utgående redovisat värde****221 643 938****223 446 525**

Redovisade värden byggnader

191 454 370

193 256 957

Redovisade värden mark

30 189 568

30 189 568

Fastighetsbeteckning: Sibyllan 1**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

2017

131 000 000

29 000 000

160 000 000

160 000 000

Lokaler

2017

5 200 000

414 000

5 614 000

5 614 000

136 200 000**29 414 000****165 614 000****165 614 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

95 463 000

95 463 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**95 463 000****95 463 000****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

163 400

0

Årets investeringar

0

163 400

Utgående anskaffningsvärden**163 400****163 400**

Ingående avskrivningar

-16 340

0

Årets avskrivningar

-16 340

-16 340

Utgående avskrivningar**-32 680****-16 340****Utgående redovisat värde****130 720****147 060**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

928 197

928 215

Skattekonto

11 832

11 713

940 029**939 928**

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	62 903	61 039
Förutbetald kabel-TV och bredband	20 220	20 192
Upplupen intäkt el, värme, vatten	70 948	84 397
Upplupna ränteintäkter	7 040	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 453	52 189
	215 564	217 817

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,10%	2025-01-21	300 000	0
Placering HSB 12 mån	3,70%	2025-10-21	700 000	0
			1 000 000	0

Not 14 KASSA OCH BANK

Swedbank	1 296 950	3 798 074
	1 296 950	3 798 074

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,06%	2025-02-14	17 826 000	216 000
Stadshypotek AB	0,74%	2026-01-30	17 580 000	216 000
Stadshypotek AB	1,24%	2027-01-30	17 580 000	216 000
Swedbank Hypotek AB	3,46%	2028-01-25	13 109 800	216 000
Swedbank Hypotek AB	3,36%	2029-01-25	15 834 000	216 000
			81 929 800	1 080 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **63 239 800**

Nästa års amortering av långfristig skuld 864 000

Lån som ska konverteras inom ett år 17 826 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **18 690 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,86%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 320 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 76 529 800

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	10 412	48 367
Övriga kortfristiga skulder	9 679	4 601
	20 091	52 968

	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	108 600	102 600
Upplupna sociala avgifter	33 053	31 168
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	132 428	128 577
Upplupna räntekostnader	230 498	162 938
Upplupen revision	14 000	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	535 146	581 411
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	833	32 343
	1 054 558	1 050 037

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Göran Korpe	 Lars Ekman	 Madicken Graham
..... Mattias Jonsson	 Rolf Nicklasson	 Thomas Karlsson

Våra revisionsberättelser har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Lennart Eklund	Afrodită Cristea
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eldaren I Växjö, org.nr. 769606-0172

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eldaren I Växjö för räkenskapsåret 2024.

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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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.

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 HSB Brf Eldaren i Växjö för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eldaren i Växjö, org.nr. 769606-0172

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eldaren i Växjö för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. 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 att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen trots att de inte ger en helt rättvisande bild av verkligheten.

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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Eldaren i Växjö för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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.

Anmärkningar

Garageporten har under året uttrangerats efter endast 8 år och ersatts med en ny. Den borde haft en livslängd på 25 år. Min definition av planerat underhåll är just att det skall vara planerat och genomföras vid vissa bestämda tidsintervaller. Under tiden avsätter eller sparar man varje år till aktuell åtgärd. Inträffar något mellan dessa tidsintervaller skall det i princip betraktas som reparation i stället, tex byte av vår garageport som inte gått att förutse och inte var planerat att bytas så tidigt. Att då lyfta av från underhållsfonden och på så vis urholka dess värde anser jag inte är möjligt.

Digitalt signerad av

Lennart Eklund

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Eldaren i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATTIAS JONSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 11:24:12



THOMAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 10:52:50



MADICKEN GRAHM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 10:17:32



GÖRAN KORPE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 11:12:16



ROLF NICKLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 12:14:15



LARS EKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 09:53:51



LENNART EKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 06:58:04



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 08:53:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Eldaren i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENNART EKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 07:05:05



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 08:50:48



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.