



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Stella i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stella i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769619-1944 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tegnér 15	2010-01-01	2009

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 946
18	garageplatser	0

Totalt 36 objekt **1 946**

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 3 rok, 9 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Nils-Göran Svensson	Ordförande	2019-05-29
Anders Wahrolén	Ledamot	2016-01-01
Ulf Edman	Ledamot	2019-05-29
Stefan Siljedahl	Ledamot	2020-06-17
Peter Knutsson	Ledamot	2019-05-29
Håkan Fransson	Ledamot	2022-06-03
Svetlana Chernitskaya	Ledamot utsedd av HSB	2019-05-16



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nils-Göran Svensson, Ulf Edman, Pter Knutsson samt Anders Wahrolen.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nils-Göran Svensson, Stefan Siljedahl samt Bengt Pettersson, extern firmatecknare.

Revisorer har varit: Gösta Karlsson med Thomas Widroth som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Göran Alserin (sammankallande) och Sandra Linder, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter 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 2023-02-22

En extra amortering på 400 000 kr har gjorts i samband med konvertering av lånet i mars månad.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Byte av värme-och vattenmätare i samtliga lägenheter.
2017	Staket mellan samtliga brandvarnare i fastigheten.
2020	Installation av 6 st laddstolpar i garage.
2021	Nya planteringslådor på innergård.
2022	Installation av 3 st. laddstolpar i garage.
2022	Fasadtvätt samt plåtarbete på balkonger.
2023	Energideklaration

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

Fasadtvätt mot Boblioteksgatan planeras under 2025.

Uppdatering av underhållsplan samt fastighetsbesiktning kommer utföras under 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	287	287	333	390	369
Skuldsättning, kr/kvm	4 357	4 611	4 883	5 044	5 411
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 357	4 611	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	104	102	117	105	90
Årsavgifter, kr/kvm	638	641	584	584	584
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	83	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	698	701	694	697	689
Nettoomsättning, tkr	1 358	1 364	1 350	1 411	1 340
Resultat efter finansiella poster, tkr	40	43	-42	172	216
Soliditet, %	83	82	81	81	80

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. El ingår ej i årsavgiften.

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	40 874 100	0	0	40 874 100
Underhållsfond, kr	1 201 458	0	128 000	1 329 458
S:a bundet eget kapital, kr	42 075 558	0	128 000	42 203 558
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	272 207	42 873	-128 000	187 079
Årets resultat, kr	42 873	-42 873	39 889	39 889
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	315 080	0	-88 111	226 968
S:a eget kapital, kr	42 390 638	0	39 889	42 430 526

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 128 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	315 079
Årets resultat, kr	39 889
Reservation till underhållsfond, kr	-128 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	226 968

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	226 968

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	1 358 058	1 363 879
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	14 716
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 358 058	1 378 595
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-481 844	-508 383
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 733	-73 424
Personalkostnader	Not 6	-15 434	-15 434
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-505 978	-504 380
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 084 988	-1 101 620
RÖRELSERESULTAT		273 070	276 975
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 355	5 360
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 536	-239 462
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-233 181	-234 102
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		39 889	42 873
ÅRETS RESULTAT		39 889	42 873



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	49 988 758	50 475 039
Inventarier och installationer	Not 9	120 321	124 030
Summa materiella anläggningstillgångar		50 109 079	50 599 069
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		50 109 579	50 599 569
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		96	25
Övriga fordringar	Not 11	963 403	552 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	34 427	32 238
Summa kortfristiga fordringar		997 927	584 271
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	400 000
Summa kortfristiga placeringar		0	400 000
Summa omsättningstillgångar		997 927	984 271
SUMMA TILLGÅNGAR		51 107 505	51 583 840



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	40 874 100	40 874 100
Fond för yttre underhåll	1 329 458	1 201 458
<i>Summa bundet eget kapital</i>	42 203 558	42 075 558
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	187 079	272 207
Årets resultat	39 889	42 873
<i>Summa fritt eget kapital</i>	226 968	315 079
Summa eget kapital	42 430 526	42 390 637
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 4 838 750	3 545 036
<i>Summa långfristiga skulder</i>	4 838 750	3 545 036
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 640 036	5 428 750
Leverantörsskulder	38 330	68 186
Skatteskulder	2 506	2 353
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 469	469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 156 888	148 408
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 838 229	5 648 166
Summa skulder	8 676 979	9 193 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	51 107 505	51 583 840



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	273 070	276 975
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	505 978	504 380
Övriga poster	0	0
	779 048	781 355
Erhållen ränta	6 355	4 929
Erlagd ränta	-230 428	-238 710
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	554 975	547 574
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 063	-8 183
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-29 331	-128 315
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	514 580	411 075
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-15 988	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-15 988	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-495 000	-510 534
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-495 000	-510 534
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 593	-99 459
Likvida medel vid årets början	942 061	1 041 519
Likvida medel vid årets slut	945 653	942 061
	3 593	-99 459

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.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 136 280	1 136 280
Årsavgift värme	62 013	54 330
Årsavgift vatten	43 454	55 894
Hysesintäkt garage och bilplatser	81 648	81 648
Hysesintäkt övrigt	14 400	0
Konsumtionsavgift el	15 824	17 616
Övriga fakturerade kostnader	0	1 438
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 439	16 673
	1 358 058	1 363 879

I Årsavgift ingår vatten och värme, som debiteras efter förbrukning

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Bidrag	0	14 716
	0	14 716

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-15 101	-37 065
El	-51 805	-58 450
Uppvärmning	-122 207	-107 468
Vatten	-28 778	-33 018
Renhållning	-53 015	-45 538
TV, bredband, iptelefoni	0	-1 172
Obligatoriska besiktningar	0	-14 375
Serviceavtal	-7 940	-12 182
Hissar serviceavtal & besiktning	-24 905	-15 070
Förvaltningskostnader	-123 342	-120 581
Försäkringar	-15 935	-14 540
Fastighetsskatt	-29 340	-28 602
Periodiskt underhåll	0	-12 157
Övriga driftskostnader	-9 476	-8 165
	-481 844	-508 383

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll installationer	0	-12 157
	0	-12 157

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-12 625	-11 625
Övriga förvaltningskostnader	-43 407	-41 313
Föreningsverksamhet	0	-1 009
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 204	-295
Förbrukningsinventarier	-9 854	0
Medlemsavgifter HSB	-13 180	-12 070
Stämma och styrelse	-1 463	-7 112
	-81 733	-73 424

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	0	0
Vicevärdsarvode	-14 004	-14 004
Sociala avgifter	-1 430	-1 430
	-15 434	-15 434

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-475 187	-475 187
Markanläggningar	-11 094	-11 094
Installationer och inventarier	-19 697	-18 099
	-505 978	-504 380

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

55 829 039

55 829 039

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

221 876

221 876

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**56 050 915****56 050 915****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-5 459 217

-4 984 030

Årets avskrivningar byggnader

-475 187

-475 187

Ingående avskrivningar markanläggningar

-116 659

-105 565

Årets avskrivningar markanläggningar

-11 094

-11 094

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-6 062 157****-5 575 876****Utgående redovisat värde****49 988 758****50 475 039**

Redovisade värden byggnader

49 894 635

50 369 822

Redovisade värden markanläggningar

94 123

105 217

Fastighetsbeteckning: Tegnér 17

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2010	37 000 000	9 800 000	46 800 000	46 800 000
		37 000 000	9 800 000	46 800 000	46 800 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

14 960 000

14 960 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**14 960 000****14 960 000****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

278 174

278 174

Årets investeringar

15 988

0

Utgående anskaffningsvärden**294 162****278 174**

Ingående avskrivningar

-154 144

-136 045

Årets avskrivningar

-19 697

-18 099

Utgående avskrivningar**-173 841****-154 144****Utgående redovisat värde****120 321****124 030**

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

945 653

542 061

Skattekonto

7 749

7 906

Övrig skattefordran

732

0

Övriga fordringar**9 269****2 041****963 403****552 008**

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	16 466	15 935
Upplupna ränteintäkter	0	1 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 961	15 303
	34 427	32 238

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	400 000
			0	400 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,61%	2026-03-30	4 933 750	95 000
Stadshypotek AB	1,07%	2025-01-30	3 545 036	0
			8 478 786	95 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 838 750**

Nästa års amortering av långfristig skuld 95 000

Lån som ska konverteras inom ett år 3 545 036

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 640 036**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,34%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 380 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 003 786

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	350	350
Arbetsgivaravgifter	119	119
	469	469

	2024-12-31	2023-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	27 100	21 536
Upplupna räntekostnader	10 967	2 859
Upplupen revision	12 000	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	107 000	114 403
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-179	-1 390
	156 888	148 408

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Anders Wahrolén	 Håkan Fransson	 Nils-Göran Svensson
..... Peter Knutsson	 Stefan Siljedahl	 Svetlana Chernitskaya
..... Ulf Edman		

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

Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
Gösta Karlsson	Revisor utsedd av HSB Riksförbund
	Carl Fagergren



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stella i Växjö, org.nr. 769619-1944

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stella i Växjö för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Stella i Växjö för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gösta Karlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

NILS-GÖRAN SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 19:13:26



SVETLANA CHERNITSKAYA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 08:15:15



ULF EDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 07:57:30



STEFAN SILJEDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 19:17:54



HÅKAN FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 12:08:43



PETER KNUTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 19:38:16



ANDERS WAHROLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 10:50:05



GÖSTA KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 17:04:26



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 13:02:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

GÖSTA KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 16:53:53



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 13:01:52



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.