



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Östra Park i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Östra Park i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769618-5003 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Janus 15	2014-01-01	2014

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 569
12	p-platser	0
19	Carport	0
5	Gästparkeringsplatser	0
Totalt 65 objekt		2 569

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 8 st 3 rok, 6 st 4 rok, 7 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Robert Nordmark	Ordförande	2021-09-14	
Tania Heredia	Ledamot	2017-04-01	
Mattias Gustavsson	Ledamot	2017-05-04	
Martin Segaeus	Ledamot	2023-05-31	
Andreas Nordqvist	Ledamot	2023-05-31	
Henrik Tjäder	Ledamot	2022-06-28	2024-12-22
Felix Nilsson, utsedd av HSB	Ledamot	2019-05-16	
Kajsa Bild	Ledamot	2020-06-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tania Heredia, Martin Segaeus, Kajsa Bild, Andreas Nordqvist, Mattias Gustavsson och Robert Nordmark.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Robert Nordmark, Mattias Gustavsson, Martin Segaeus, och Kajsa Bild.

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

Valberedning har varit: Cecilia Nordmark (sammankallande) och Gun Sigfridsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med 10 %.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2023-09-05.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Förberedning för laddningspunkter för elbil
2020	Målning av fasad
2020	Markarbete av parkeringsplatser och gemensamma ytor
2021	Målning av lägenhets dörrar
2024	Installerat 10 st laddningspunkter

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

Årtal	Åtgärd
2025	Målning av förrådsdörrar
2026	Målning av slätputs, underslag och trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	224	209	329	289	309
Skuldsättning, kr/kvm	8 030	8 190	8 793	9 007	9 221
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 030	8 190	8 793	9 007	9 221
Räntekänslighet, %	12	13	15	16	16
Energikostnad, kr/kvm	83	72	73	82	79
Årsavgifter, kr/kvm	687	619	572	572	572
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	89	88	88
Totala intäkter, kr/kvm	726	654	644	652	649
Nettoomsättning, tkr	1 865	1 679	1 653	1 674	1 667
Resultat efter finansiella poster, tkr	-31	-90	237	71	-413
Soliditet, %	63	63	62	61	60

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. El och vatten ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 482 927 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 224 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjningar för 2025 med 3 %.

Styrelsen anser dock att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	35 485 000	0	0	35 485 000
Underhållsfond, kr	252 810	0	313 095	565 905
S:a bundet eget kapital, kr	35 737 810	0	313 095	36 050 905
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	873 568	-90 316	-313 095	470 157
Årets resultat, kr	-90 316	90 316	-30 962	-30 962
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	783 252	0	-344 057	439 195
S:a eget kapital, kr	36 521 062	0	-30 962	36 490 100

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 348 000 kr samt ianspråktagande skett med 34 905 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	783 252
Årets resultat, kr	-30 962
Reservation till underhållsfond, kr	-348 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	34 905
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	439 195

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	439 195

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	1 865 261	1 679 083
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 667
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 865 261	1 681 750
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-595 580	-601 381
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 542	-136 903
Personalkostnader	Not 6	-29 093	-42 681
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-570 907	-566 382
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 333 122	-1 347 348
RÖRELSERESULTAT		532 139	334 402
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		300	236
Räntekostnader och liknande resultatposter		-563 402	-424 955
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-563 102	-424 719
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-30 962	-90 316
ÅRETS RESULTAT		-30 962	-90 316



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	56 880 440	57 441 042
Inventarier och installationer	Not 9	103 489	45 918
Summa materiella anläggningstillgångar		56 983 929	57 486 960
Summa anläggningstillgångar		56 983 929	57 486 960
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-300	-1 830
Övriga fordringar	Not 10	459 485	423 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	35 309	33 031
Summa kortfristiga fordringar		494 494	454 750
Kassa och bank	Not 12	4 376	1 112
Summa kassa och bank		4 376	1 112
Summa omsättningstillgångar		498 871	455 862
SUMMA TILLGÅNGAR		57 482 800	57 942 822

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	35 485 000	35 485 000
Fond för yttre underhåll	565 905	252 810
<i>Summa bundet eget kapital</i>	36 050 905	35 737 810
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	470 157	873 568
Årets resultat	-30 962	-90 316
<i>Summa fritt eget kapital</i>	439 195	783 252
Summa eget kapital	36 490 100	36 521 062
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 130	6 053 750
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	6 053 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	20 629 924	14 986 250
Leverantörsskulder	120 282	90 755
Övriga kortfristiga skulder	Not 140	6 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15242 495	284 963
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	20 992 701	15 368 010
Summa skulder	20 992 701	21 421 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	57 482 800	57 942 822



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	532 139	334 402
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	570 907	566 382
	1 103 046	900 784
Erhållen ränta	300	236
Erlagd ränta	-567 137	-417 641
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	536 210	483 380
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 034	-2 803
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-15 249	54 408
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	482 927	534 984
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	-67 876	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-67 876	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-410 076	-1 550 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-410 076	-1 550 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 974	-1 015 016
Likvida medel vid årets början	411 571	1 426 587
Likvida medel vid årets slut	416 545	411 571
	4 974	-1 015 016

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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 657 176	1 506 540
Årsavgift värme	108 934	83 759
Hysesintäkt garage och bilplatser	90 820	91 480
Laddning elbil	3 568	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 775	4 159
Övriga primära intäkter och ersättningar	-12	-6 855
	1 865 261	1 679 083

I Årsavgift ingår värme som debiteras efter förbrukning

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	2 667
	0	2 667

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-158 897	-118 565
El	-14 170	-14 011
Uppvärmning	-107 846	-82 884
Vatten	-92 070	-87 856
Renhållning	-56 846	-58 416
TV, bredband, iptelefoni	-3 201	0
Obligatoriska besiktningar	0	-35 694
Hissar serviceavtal & besiktning	-15 571	-18 510
Förvaltningskostnader	-61 627	-118 575
Försäkringar	-47 026	-46 400
Periodiskt underhåll	-34 905	-16 875
Övriga driftskostnader	-3 421	-3 596
	-595 580	-601 381

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll installationer	-34 905	-16 875
	-34 905	-16 875

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 500	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-89 893	-84 700
Kostnader överlåtelse och panter	-4 175	-4 621
Föreningsverksamhet	-3 106	-6 066
Konsulter	0	-7 734
Förbrukningsinventarier	-2 899	0
Medlemsavgifter HSB	-17 470	-15 997
Stämma och styrelse	-4 500	-6 285
	-137 542	-136 903

Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-20 710	-29 995
Övriga arvoden	-1 550	-2 700
Revisionsarvode	-200	0
Sociala avgifter	-6 633	-9 986
	-29 093	-42 681

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-553 250	-553 250
Markanläggningar	-7 352	-7 352
Installationer och inventarier	-10 305	-5 780
	-570 907	-566 382

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 325 000	55 325 000
Ingående anskaffningsvärde mark	7 000 000	7 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	147 035	147 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 472 035	62 472 035

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 979 248	-4 425 998
Årets avskrivningar byggnader	-553 250	-553 250
Ingående avskrivningar markanläggningar	-51 745	-44 393
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 352	-7 352
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 591 595	-5 030 993

Utgående redovisat värde

56 880 440

57 441 042

Redovisade värden byggnader	49 792 502	50 345 752
Redovisade värden mark	7 000 000	7 000 000
Redovisade värden markanläggningar	87 938	95 290

Fastighetsbeteckning: Janus 15

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2014	11 278 000	4 830 000	16 108 000	16 700 000
Bostäder hyreshus	2014	30 200 000	5 904 000	36 104 000	36 104 000
		41 478 000	10 734 000	52 212 000	52 804 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	30 015 000	30 015 000
varav i eget förvar	-3 000 000	-3 000 000
Summa ställda säkerheter	27 015 000	27 015 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	67 695	67 695
Årets investeringar	67 876	0
Utgående anskaffningsvärden	135 571	67 695

Ingående avskrivningar	-21 777	-15 997
Årets avskrivningar	-10 305	-5 780
Utgående avskrivningar	-32 082	-21 777

Utgående redovisat värde

103 489

45 918

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	412 169	410 459
Skattekonto	13 355	13 090
Övriga fordringar	33 961	0
	459 485	423 549

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	15 732	15 561
Förutbetalad kabel-TV och bredband	1 121	0
Upplupen intäkt el, värme, vatten	536	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 920	17 470
	35 309	33 031

Not 12 KASSA OCH BANK

Nordea swish	3 229	0
SBAB	1 147	1 112
	4 376	1 112

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	2,948%	2025-06-17	1 768 674	270 152
Nordea Hypotek AB	0,85%	2025-06-18	6 053 750	0
Nordea Hypotek AB	2,978%	2025-06-19	6 753 750	0
Nordea Hypotek AB	2,94%	2025-06-24	6 053 750	0
			20 629 924	270 152

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**

Lån som ska konverteras inom ett år **20 629 924**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **20 629 924**

Genomsnittsräntan vid årets utgång **2,43%**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **1 080 608**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **19 279 164**

Finns det Swap-avtal i föreningen? **Nej**

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	0	6 043
	0	6 043

	2024-12-31	2023-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	28 000	32 600
Upplupna sociala avgifter	8 798	10 243
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	22 514	19 342
Upplupna räntekostnader	14 054	17 789
Upplupen revision	14 000	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	155 129	146 808
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	46 681
	242 495	284 963

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Andreas Nordqvist	 Felix Nilsson	 Kajsa Bild
..... Martin Segaeus	 Mattias Gustavsson	 Robert Nordmark
..... Tanja Heredia		

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

Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
Mats Ivarsson	Revisor utsedd av HSB Riksförbund
	Carl Fagergren



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Östra Park i Växjö, org.nr. 769618-5003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östra Park 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 Östra Park 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

Mats Ivarsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ROBERT NORDMARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 10:05:50



FELIX NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 18:35:01



ANDREAS NORDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 11:15:19



TANJA HEREDIA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 11:32:57



KAJSA BILD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 08:54:25



MARTIN SEGAEUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 19:17:48



MATTIAS GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 18:50:12



MATS IVARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 19:50:56



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 12:52:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MATS IVARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 19:52:29



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 12:52:02



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.