



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Björksätra i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Björksätra i Växjö med säte i Växjö org.nr. 716403-9765 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 1993. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björksätra 1		1991 och 1993
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkring Kronoberg. I försäkringen ingår ej 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
93	p-platser	0
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 130
24	garageplatser	0
Totalt 227 objekt		9 130

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 16 st 2 rok, 50 st 3 rok, 16 st 4 rok, 10 st 5 rok, 6 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Gal	Ordförande	2024-01-01	
Bengt Ekman	Ledamot	2024-01-01	
Börje Lindblom	Ledamot	2024-01-01	
Elisabeth Öberg	Ledamot	2024-01-01	2024-08-13
Anette Lundén	Ledamot	2024-01-01	2024-08-13
Thomas Karlsson	HSB ledamot	2024-01-01	
Anders Odenö	Ledamot	2024-01-01	
Wanda Budai	Ledamot	2024-01-01	
Mattias Magnusson	Ledamot	2024-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Gal, Wanda Budai och Börje Lindblom.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Ekman, Börje Lindblom, Thomas Gal och Mattias Magnusson.

Revisorer har varit: Ingegerd Ax med Bo Tillman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

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 2024-08-28.

Återföring av nedskrivning

Sedan nedskrivningen av föreningens fastighet gjordes år 1999, har föreningens fastighet stigit i värde.

Nedskrivningen har därför återförts 2024. Detta påverkar årets resultat positivt med 8 mlnkr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2008	Byte av styrutrustning för ventilation i de fyra höghusen
2010-2011	Investering avseende ventilationssystem i de fyra höghusen har färdigställts
2017	Målning m. m. av fasaderna på de fyra punkthusen
2017	Nya hissdörrar med automatik
2018	Samtliga trapphusdörrar i de fyra punkthusen har ersatts med nya säkerhetsdörrar samt postboxar
2018 - 2019	Energideklaration
2019	OVK i samtliga lägenheter och lokaler
2020	Larm från hissar utbytt till digitalt
2020	Samtliga lägenheter har anslutits till Wexnets bredbandsnät
2021	Köksrenovering i kvartershuset
2021	Rivning av komposthuset, ersatte platsen med P-yta och installation av 3 el-laddstolpar
2022	Installation av hjärtstartare samt utbildning för medlemmarna
2022	Uppfräschning av soprummen
2023	Ommålning med kulörbyte av samtliga träfasader
2023	Taktvätt och lackförsegling av tak
2023	Utbyte av reglercentraler för värme i låghusen
2023	Inplåtning av vindskivor

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

Årtal	Åtgärd
2025	Utbyte av vissa fönster
2025	Renovering av staket i södra tomtgränsen
2025	Uppfräschning av kvarterslokalen

Årets medlemsaktiviteter har varit glöggmingel och luciafirande, både i kvarterslokalen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 151 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 152.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	241	221	276	280	278
Skuldsättning, kr/kvm	4 579	4 657	4 845	4 923	5 002
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 579	4 657	4 845	4 923	5 002
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	198	184	172	163	152
Årsavgifter, kr/kvm	796	744	732	732	755
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	95	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	820	784	756	755	713
Nettoomsättning, tkr	7 491	7 014	6 902	6 897	3 508
Resultat efter finansiella poster, tkr	8 488	-4 586	1 025	857	912
Soliditet, %	40	31	35	34	33

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	9 129 992	0	0	9 129 992
Upplåtelseavgifter, kr	486 800	0	0	486 800
Underhållsfond, kr	1 077 904	0	316 200	1 394 104
S:a bundet eget kapital, kr	10 694 696	0	316 200	11 010 896
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 334 157	-4 585 624	-316 200	9 432 333
Årets resultat, kr	-4 585 624	4 585 624	8 487 983	8 487 983
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 748 533	0	8 171 783	17 920 316
S:a eget kapital, kr	20 443 229	0	8 487 983	28 931 212

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 358 000 kr samt ianspråktagande skett med 41 800 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	9 748 533
Årets resultat, kr	8 487 983
Reservation till underhållsfond, kr	-358 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	41 800
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 920 316

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	17 920 316

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	7 490 962	7 013 916
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	139 903
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 490 962	7 153 819
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 473 969	-3 427 936
Underhåll enligt plan	Not 5	-41 800	-5 284 713
Övriga externa kostnader	Not 6	-319 695	-369 936
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-272 835	-271 934
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	6 328 997	-1 455 280
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		2 220 698	-10 809 800
RÖRELSERESULTAT		9 711 660	-3 655 981
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		61 961	35 755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 285 638	-965 398
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 223 677	-929 643
ÅRETS RESULTAT		8 487 983	-4 585 624



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	67 243 769	60 909 650
Inventarier och installationer	Not 10	0	5 122
Summa materiella anläggningstillgångar		67 243 769	60 914 772
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		67 244 269	60 915 272
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		2 613 829	4 031 582
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	55 495	85 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	215 604	182 042
Summa kortfristiga fordringar		2 884 928	4 298 817
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa		6 874	5 661
Summa kassa och bank		6 874	5 661
Summa omsättningstillgångar		4 891 802	4 304 478
SUMMA TILLGÅNGAR		72 136 071	65 219 750



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	9 129 992	9 129 992
Upplåtelseavgifter	486 800	486 800
Fond för yttre underhåll	1 394 104	1 077 904
Summa bundet eget kapital	11 010 896	10 694 696

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 432 333	14 334 157
Årets resultat	8 487 983	-4 585 624
Summa fritt eget kapital	17 920 316	9 748 533

Summa eget kapital

28 931 212

20 443 229

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	32 116 250	20 305 000
Summa långfristiga skulder		32 116 250	20 305 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	9 690 000	22 216 250
Leverantörsskulder		326 677	1 206 460
Aktuell skatteskuld	Not 16	28 391	30 920
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	3 243	4 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 040 298	1 012 893
Summa kortfristiga skulder		11 088 609	24 471 522

Summa skulder

43 204 859

44 776 522

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

72 136 071

65 219 750

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	9 711 660	-3 655 981
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	-6 328 997	1 455 280
	3 382 663	-2 200 701
Erhållen ränta	32 061	42 397
Erlagd ränta	-1 270 522	-947 145
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 144 202	-3 105 449
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	26 036	-84 207
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-871 779	961 317
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 298 459	-2 228 339
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-715 000	-1 715 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-715 000	-1 715 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	583 459	-3 943 339
Likvida medel vid årets början	4 037 243	7 980 583
Likvida medel vid årets slut	4 620 703	4 037 243
	583 459	-3 943 339

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	11 044 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	7 264 464	6 789 480
Hysesintäkt garage och bilplatser	189 000	173 610
Hysesintäkt övrigt	10 800	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 158	13 222
Övriga primära intäkter och ersättningar	21 540	37 604
	7 490 962	7 013 916

I Årsavgift ingår värme och vatten samt kabel Tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Elstöd	0	139 903
	0	139 903

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-145 423	-135 246
El	-346 773	-390 023
Uppvärmning	-1 122 736	-930 618
Vatten	-341 728	-357 841
Renhållning	-239 613	-200 542
Bevakningskostnader	0	-6 501
TV, bredband, iptelefoni	-211 182	-212 526
Serviceavtal	-58 202	-55 857
Hissar serviceavtal & besiktning	-117 150	-77 383
Förvaltningskostnader	-424 821	-578 011
Försäkringar	-80 187	-74 460
Fastighetsskatt	-352 990	-344 146
Övriga driftskostnader	-33 164	-64 782
	-3 473 969	-3 427 936

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll installationer	0	-273 750
Underhåll huskropp utvändigt	0	-3 756 324
Underhåll tak	0	-1 192 250
Underhåll mark och utemiljö	0	-62 389
Underhåll garage och bilplatser	-41 800	0
	-41 800	-5 284 713

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-17 475	-14 500
Övriga förvaltningskostnader	-215 561	-216 909
Kostnader överlåtelse och panter	-5 155	-13 706
Föreningsverksamhet	-12 639	-23 649
Kontorsutrustning och -material	-4 601	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 742	-3 391
Konsulter	0	-34 500
Förbrukningsinventarier	0	-4 847
Medlemsavgifter HSB	-49 060	-44 914
Stämma och styrelse	-11 462	-13 521
	-319 695	-369 936

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-115 500	-126 250
Löner för anställda	-63 300	-48 100
Vicevärdsarvode	-50 004	-50 004
Övriga personalkostnader	0	-63
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-39 031	-42 517
	-272 835	-271 934

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 762 994	-1 437 246
Markanläggningar	-12 911	-12 911
Installationer och inventarier	-5 122	-5 123
Återföringen av tidigare nedskrivning är en jämförelsepost av engångs karaktär	8 110 024	0
	6 328 997	-1 455 280

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2110

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

102 854 491

102 854 491

Ingående anskaffningsvärde mark

1 700 000

1 700 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

129 108

129 108

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**104 683 599****104 683 599****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-27 495 560

-26 058 314

Omklassificering från nedskrivning

-8 110 024

0

Årets avskrivningar byggnader

-1 762 994

-1 437 246

Ingående avskrivningar markanläggningar

-58 341

-45 430

Årets avskrivningar markanläggningar

-12 911

-12 911

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-37 439 830****-27 553 901**

Nedskrivning byggnader

0

-16 220 048

Utgående redovisat värde**67 243 769****60 909 650**

Redovisade värden byggnader

65 485 913

59 138 883

Redovisade värden mark

1 700 000

1 700 000

Redovisade värden markanläggningar

57 856

70 767

Fastighetsbeteckning: Björksätra 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1991	21 964 000	13 068 000	35 032 000	33 576 000
Bostäder hyreshus	1993	73 000 000	23 600 000	96 600 000	96 600 000
		94 964 000	36 668 000	131 632 000	130 176 000

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

Fastighetsinteckning

99 099 000

99 099 000

varav i eget förvar

-13 036 000

-13 036 000

Summa ställda säkerheter**86 063 000****86 063 000****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

147 302

147 302

Utgående anskaffningsvärden

147 302

147 302

Ingående avskrivningar

-142 180

-137 057

Årets avskrivningar

-5 122

-5 123

Utgående avskrivningar

-147 302

-142 180

Utgående redovisat värde**0****5 122**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

55 495

85 193

55 495**85 193****Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

82 008

80 187

Förutbetalad kabel-TV och bredband

51 306

52 795

Upplupna ränteintäkter

29 900

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

52 390

49 060

215 604**182 042****Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Räntesats

Konv.datum

Placering HSB 6 mån

3,90%

2025-02-16

2 000 000

0

2 000 000**0****Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut

Räntebildning

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amortering

Stadshypotek AB

2,33%

2026-10-30

3 600 000

50 000

Stadshypotek AB

1,22%

2025-04-30

3 125 000

150 000

Stadshypotek AB

1,31%

2030-10-30

7 580 000

50 000

Stadshypotek AB

4,67%

2025-03-01

6 000 000

0

Stadshypotek AB

3,87%

2026-03-01

10 000 000

0

Stadshypotek AB

2,79%

2027-09-01

9 125 000

100 000

Stadshypotek AB

2,77%

2028-09-01

2 376 250

365 000

41 806 250**715 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

32 116 250

Nästa års amortering av långfristig skuld

565 000

Lån som ska konverteras inom ett år

9 125 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

9 690 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,89%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 860 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

38 231 250

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

28 391

30 129

Slutskatteskuld föregående år

0

791

28 391**30 920**

2024-12-31

2023-12-31

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 420	3 327
Arbetsgivaravgifter	823	1 132
Övriga kortfristiga skulder	0	540
	3 243	4 999

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	74 950	79 650
Upplupna sociala avgifter	21 915	23 015
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	197 544	183 328
Upplupna räntekostnader	105 878	90 762
Upplupen revision	16 000	13 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	622 643	592 082
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 368	30 156
	1 040 298	1 012 893

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Thomas Gal.....
Bengt Ekman.....
Börje Lindblom.....
Mattias Magnusson.....
Anders Odenö.....
Thomas Karlsson.....
Wanda Budai

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

Ingegerd Ax
Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björksätra i Växjö, org.nr. 716403-9765

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björksätra i Växjö för räkenskapsåret 2024.

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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björksåtra i Växjö för räkenskapsåret 2024 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 prövar 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.

Växjö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marie Erlandsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

THOMAS GAL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 19:41:03



WANDA BUDAI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 19:43:09



THOMAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 20:06:12



ANDERS ODENÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 19:45:05



MATTIAS MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 11:39:30



BÖRJE LINDBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 19:50:09



BENGT EKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 19:45:23



INGEGERD AX

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 11:35:04



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 08:51:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

INGEGERD AX

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 11:38:16



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 08:43:09



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.