



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Kristina i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kristina i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-1551 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Växjö kommun:

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

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	70
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 179
16	p-platser	0
Totalt 35 objekt		1 249

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Michael Yngvesson	Ordförande	2023-08-15	
Sune Carlson	Ledamot	2019-05-28	2024-07-23
Joachim Nömtak	Ledamot	1900-01-01	
Ena Sinanovic	Ledamot	2024-07-23	
Joseph Bakhos	Ledamot	2023-08-15	
Anna Hessel	Ledamot	2022-06-14	2024-07-23
Johan Svensk	Ledamot	2023-08-15	
Patryk Duda	Suppleant	2023-08-09	2024-07-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joachim Nömtak och Johan Svensk.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Michael Yngvesson, Joachim Nömtak och Ena Sinanovic.

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

Valberedning har varit: Lena Yngvessin(ordförande) och Linn Bonnevier, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2023-09-20.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Årtal	Åtgärd
2028	OVK
2029	Ommålning entrepartrer
2029	Byte cirkulationspumpar värme och vatten
2029	Styr o reglerenhetsbyte värme och vatten

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	121	193	88	184	264
Skuldsättning, kr/kvm	3 337	3 390	3 443	3 494	3 542
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 535	3 591	3 648	3 704	3 768
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	223	196	186	174	162
Årsavgifter, kr/kvm	770	745	705	705	705
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	88	92	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	801	796	726	730	725
Nettoomsättning, tkr	1 000	987	907	913	907
Resultat efter finansiella poster, tkr	15	-128	-27	96	188
Soliditet, %	12	12	13	14	12

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, vatten och värme ingår 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	21 240	0	0	21 240
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	150 625	0	78 000	228 625
S:a bundet eget kapital, kr	171 865	0	78 000	249 865
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	538 075	-127 661	-78 000	332 414
Årets resultat, kr	-127 661	127 661	15 046	15 046
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	410 414	0	-62 954	347 460
S:a eget kapital, kr	582 279	0	15 046	597 325

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 78 000 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	410 414
Årets resultat, kr	15 046
Reservation till underhållsfond, kr	-78 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	347 460

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	347 460

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	1 000 267	986 534
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 732
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 000 267	994 266
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-535 307	-454 643
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-239 875
Övriga externa kostnader	Not 6	-215 554	-188 460
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-35 861	-32 409
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-136 103	-136 181
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-922 825	-1 051 568
RÖRELSERESULTAT		77 442	-57 302
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 791	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 186	-70 384
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-62 396	-70 359
ÅRETS RESULTAT		15 046	-127 661

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 210 049	4 342 102
Inventarier och installationer	Not 10	4 050	8 100
Summa materiella anläggningstillgångar		4 214 099	4 350 202
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 214 599	4 350 702
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		327 719	627 743
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2	2 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	39 843	49 489
Summa kortfristiga fordringar		367 563	680 001
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	400 000	0
Summa kortfristiga placeringar		400 000	0
Summa omsättningstillgångar		767 563	680 001
SUMMA TILLGÅNGAR		4 982 162	5 030 703

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	21 240	21 240
Fond för yttre underhåll	228 625	150 625
<i>Summa bundet eget kapital</i>	249 865	171 865
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	332 414	538 075
Årets resultat	15 046	-127 661
<i>Summa fritt eget kapital</i>	347 460	410 414
Summa eget kapital	597 325	582 279
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15951 400	4 167 760
<i>Summa långfristiga skulder</i>	951 400	4 167 760
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 216 360	66 400
Leverantörsskulder	54 280	47 324
Aktuell skatteskuld	Not 162 731	2 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17160 066	164 107
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 433 437	280 664
Summa skulder	4 384 837	4 448 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 982 162	5 030 703

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	77 442	-57 302
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	136 103	136 181
	213 545	78 879
Erhållen ränta	28	25
Erlagd ränta	-68 364	-70 562
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	145 208	8 342
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	18 177	8 179
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	2 991	4 959
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	166 376	21 480
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-66 400	-66 400
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-66 400	-66 400
ÅRETS KASSAFLÖDE	99 976	-44 920
Likvida medel vid årets början	627 743	672 663
Likvida medel vid årets slut	727 719	627 743
	99 976	-44 920

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	30 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	907 284	878 922
Hysesintäkt lokaler	45 732	42 948
Hysesintäkt garage och bilplatser	43 250	33 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 012	6 259
Övriga primära intäkter och ersättningar	-11	24 805
	1 000 267	986 534
I Årsavgift ingår värme, vatten och el.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	7 732
	0	7 732
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-60 552	-18 659
El	-29 373	-24 392
Uppvärmning	-204 634	-169 566
Vatten	-44 889	-50 642
Renhållning	-42 349	-32 507
TV, bredband, iptelefoni	-9 717	-9 700
Obligatoriska besiktningar	0	2 406
Serviceavtal	-1 406	0
Förvaltningskostnader fastighetsskötsel	-93 441	-104 547
Försäkringar	-15 782	-14 836
Fastighetsskatt	-31 474	-30 502
Övriga driftskostnader	-1 690	-1 699
	-535 307	-454 643
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-234 000
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-5 875
	0	-239 875
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 165	-9 925
Övriga förvaltningskostnader	-122 612	-120 972
Kostnader överlåtelse och panter	-4 464	-5 776
Föreningsverksamhet	-3 306	-1 132
Kontorsutrustning och -material	0	-110
Medlemsavgifter HSB	-13 180	-12 070
Stämma och styrelse	-2 174	-4 051
Arrende, hyra, leasing	-56 653	-34 424
	-215 554	-188 460
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-26 000	-23 000
Övriga arvoden	-2 400	-2 000
Revisionsarvode	0	-2 000
Sociala avgifter	-7 461	-5 409
	-35 861	-32 409
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-132 053	-132 131
Installationer och inventarier	-4 050	-4 050
	-136 103	-136 181

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2066

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

7 092 713

7 092 713

Ingående anskaffningsvärde mark

15 101

15 101

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

7 107 814

7 107 814

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-2 765 712

-2 633 581

Årets avskrivningar byggnader

-132 053

-132 131

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 897 765

-2 765 712

Utgående redovisat värde

4 210 049

4 342 102

Redovisade värden byggnader

4 194 948

4 327 001

Redovisade värden mark

15 101

15 101

Fastighetsbeteckning: Norrtull 9**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1947

9 800 000

5 800 000

15 600 000

15 600 000

Lokaler

1947

190 000

0

190 000

190 000

9 990 000

5 800 000

15 790 000

15 790 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

5 316 000

5 316 000

Summa ställda säkerheter

5 316 000

5 316 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

20 250

20 250

Utgående anskaffningsvärden

20 250

20 250

Ingående avskrivningar

-12 150

-8 100

Årets avskrivningar

-4 050

-4 050

Utgående avskrivningar

-16 200

-12 150

Utgående redovisat värde

4 050

8 100

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

2

2 769

2**2 769****Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

16 160

15 782

Förutbetalad kabel-TV och bredband

2 430

2 429

Upplupna ränteintäkter

5 763

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 490

31 278

39 843**49 489****Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Räntesats

Konv.datum

Placering HSB 6 mån

3,90%

2025-02-21

400 000

0

400 000**0****Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut

Räntebildning

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amortering

Stadshypotek AB

1,05%

2025-06-30

3 149 960

0

Stadshypotek AB

3,33%

2027-06-01

1 017 800

66 400

4 167 760**66 400**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

951 400

Nästa års amortering av långfristig skuld

66 400

Lån som ska konverteras inom ett år

3 149 960

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

3 216 360

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,61%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

265 600

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

3 835 760

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

	2024-12-31	2023-12-31
Not 16 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	2 730	2 499
Slutskatteskuld föregående år	1	334
	<u>2 731</u>	<u>2 833</u>
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	26 000	18 000
Upplupna sociala avgifter	8 000	5 656
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	31 807	28 773
Upplupna räntekostnader	2 822	3 000
Upplupen revision	11 700	9 785
Förutbetalda årsavgifter och hyror	78 180	88 393
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 558	10 500
	<u>160 066</u>	<u>164 107</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ena Sinanovic

Joachim Nömtak

Johan Svensk

Michael Yngvesson

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

Arne Hellberth
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kristina 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. Revisorerans 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 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 Kristina 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, medelförvaltningen 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

Arne Hellberth
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MICHAEL YNGVESSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 20:45:44



JOHAN SVENSK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 10:28:04



ENA SINANOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 20:51:53



JOACHIM NÖMTAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 14:45:41



ARNE HELLBERTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:45:23



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:20:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ARNE HELLBERTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:48:37



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:18:37



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.