



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Södra Bol i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Södra Bol i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-1585 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrtull 10		1961

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	96
9	garageplatser	158
19	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 314
11	p-platser	0
Totalt 40 objekt		1 568

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 1 st 2 rok, 6 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Marie Vråmo	Ordförande	2024-01-01	2024-05-26
Krister Lohman	Ordförande	2024-05-26	
Sune Hall	Ledamot	2024-01-01	
Ronnie Nyhlen	HSB ledamot	2024-01-01	
Jan Lövgren	Ledamot	2024-01-01	2024-05-26
Stella Wigren	Ledamot	2024-05-26	
Helena Borgström	Ledamot	2024-01-01	2024-05-26
Jonas Betinge	Ledamot	2024-01-01	
Daniel Svensson	Ledamot	2024-01-01	
Alexander Fransson	Ledamot	2024-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Krister Lohman, Alexander Fransson och Jonas Betinge.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jonas Betinge, Krister Lohman och Alexander Fransson.

Revisorer har varit: Maja Elofsson med Birgit Lundberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Elisabeth Åberg (sammankallande), Stella Wigren samt Helena Borgström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog nio röstberättigade medlemmar.
En extra föreningsstämma hölls 2024-10-13 för att anta nya reviderade stadgar. På stämman deltog tio röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% 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.

Anledningen till avgiftshöjningar är markant ökade kostnader för framförallt Vatten/Avlopp, Fjärrvärme & EI (nätavgifter).

Under året har styrelsen startat upp projekt "kostnadsoptimering" i syfte att gå igenom föreningens samtliga löpande kostnader



och genomföra åtgärder för att sänka föreningens kostnader. Hitintills har styrelsen genomfört byte av el-leverantör samt förhandlat om föreningens avtal för ekonomisk förvaltning. Dessa två åtgärder sänker föreningens löpande kostnader med ca 2,5%.

Inga större åtgärder med fastigheten har genomförts under året, men en del mindre reparationer är genomförda.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-02. Under 2025 ska gällande underhållsplan uppdateras och revideras tillsammans med HSB.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Renovering av tak, ny takbeläggning
2002	Byte av kallvattenledningsstam i källaren. Byte av värmeväxlare.
2005	Renoverat och byggt nya balkonger för samtliga lägenheter.
2010	Stambyte genom relining
2012	Renovering av trapphus med bl.a. byte av lägenhetsdörrar och låssystem
2016	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2018	Fönsterbyte
2020	Energideklaration
2021	Installerat 2 st Laddstolpar
2022	Nya entrédörrar
2022	Föreningens skyddsrum uppgraderat enligt MSB's krav
2022	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2022	Påbörjat renovering av fasaden.
2022	Avtal ingått gällande "bredband för alla"
2023	Fasadrenovering slutförd
2023	Renovering av Panncentralen
2024	Nytt expansionskärl installerat

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

Utöver arbete med planerat underhåll så skall vi iordningställa en plats för källsortering av avfall enligt gällande regelverk.

Årtal	Åtgärd
2025	Ommålning väggar i källare
2025-2026	Byte fjärrvärmecentral med tillhörande utrustning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	151	83	118	161	123
Skuldsättning, kr/kvm	944	957	970	982	993
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 127	1 142	1 158	1 172	1 185
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	183	177	161	151	144
Årsavgifter, kr/kvm	598	574	574	574	574
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	88	88	88	89
Totala intäkter, kr/kvm	685	606	605	606	605
Nettoomsättning, tkr	966	843	854	855	850
Resultat efter finansiella poster, tkr	129	-236	53	149	107
Soliditet, %	47	42	46	45	43

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	54 700	0	0	54 700
Underhållsfond, kr	976 334	0	83 000	1 059 334
S:a bundet eget kapital, kr	1 031 034	0	83 000	1 114 034
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	567 900	-236 175	-83 000	248 725
Årets resultat, kr	-236 175	236 175	129 145	129 145
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	331 725	0	46 145	377 870
S:a eget kapital, kr	1 362 759	0	129 145	1 491 904

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 83000kr 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	331 725
Årets resultat, kr	129 145
Reservation till underhållsfond, kr	-83 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	377 870

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	377 870
------------------------------------	----------------

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	965 839	843 422
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	11 191
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		965 839	854 613
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-530 927	-508 350
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-281 163
Övriga externa kostnader	Not 6	-121 671	-116 656
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-81 032	-80 706
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-83 291	-83 291
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-816 921	-1 070 166
RÖRELSERESULTAT		148 918	-215 553
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 129	7 456
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 902	-28 078
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-19 773	-20 622
ÅRETS RESULTAT		129 145	-236 175



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	2 390 072	2 457 913
Inventarier och installationer	Not 10	46 350	61 800
Summa materiella anläggningstillgångar		2 436 422	2 519 713
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 436 922	2 520 213
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		367 498	337 382
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 687	8 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	39 944	39 973
Summa kortfristiga fordringar		413 129	385 524
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	300 000
Kassa och bank			
Kassa		10 177	7 340
Summa kassa och bank		10 177	7 340
Summa omsättningstillgångar		723 307	692 864
SUMMA TILLGÅNGAR		3 160 229	3 213 077

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	54 700	54 700
Fond för yttre underhåll	1 059 334	976 334
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 114 034	1 031 034
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	248 725	567 900
Årets resultat	129 145	-236 175
<i>Summa fritt eget kapital</i>	377 870	331 725
Summa eget kapital	1 491 904	1 362 759
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	806 915
<i>Summa långfristiga skulder</i>		806 915
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	674 380
Medlemmarnas inre fond	Not 16	0
Leverantörsskulder		39 015
Aktuell skatteskuld	Not 17	3 306
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	143 351
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		861 410
Summa skulder	1 668 325	1 850 318
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 160 229	3 213 077



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	148 918	-215 553
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	83 291	83 291
	232 209	-132 262
Erhållen ränta	8 455	3 717
Erlagd ränta	-27 925	-28 101
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	212 739	-156 646
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 185	-4 199
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-162 090	-28 798
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	52 834	-189 643
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-77 250
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-77 250
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-19 880	-19 880
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-19 880	-19 880
ÅRETS KASSAFLÖDE	32 954	-286 773
Likvida medel vid årets början	644 722	931 495
Likvida medel vid årets slut	677 676	644 722
	32 954	-286 773

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	785 424	755 256
Hysesintäkt lokaler	90 000	36 328
Hysesintäkt garage och bilplatser	63 696	51 646
Hysesintäkt övrigt	7 200	0
Konsumtionsavgift el	720	720
Avsatt till inre fond	0	-19 728
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 012	6 039
Övriga primära intäkter och ersättningar	14 787	13 161
	965 839	843 422

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

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Elstöd	0	11 191
	0	11 191

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-21 457	-1 600
El	-49 700	-57 775
Uppvärmning	-159 179	-140 841
Vatten	-49 033	-51 650
Renhållning	-28 510	-23 225
TV, bredband, iptelefoni	-37 849	-36 131
Förvaltningskostnader	-126 679	-147 804
Försäkringar	-12 983	-12 111
Fastighetsskatt	-36 130	-35 351
Övriga driftskostnader	-9 407	-1 862
	-530 927	-508 350

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll lokaler	0	-14 963
Underhåll huskropp utvändigt	0	-266 200
	0	-281 163

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-13 000	-11 225
Övriga förvaltningskostnader	-83 185	-79 847
Kostnader överlåtelse och panter	-3 892	-6 038
Föreningsverksamhet	-5 430	-4 376
Medlemsavgifter HSB	-13 570	-12 427
Stämman och styrelse	-2 595	-2 743
	-121 671	-116 656

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-36 250	-39 200
Vicevärdsarvode	-22 996	-19 542
Övriga arvoden	-3 250	-3 700
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-16 536	-16 264
	-81 032	-80 706

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-64 591	-64 591
Markanläggningar	-3 250	-3 250
Installationer och inventarier	-15 450	-15 450
	-83 291	-83 291



2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2080

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

3 939 803

3 939 803

Ingående anskaffningsvärde mark

78 500

78 500

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

32 500

32 500

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**4 050 803****4 050 803****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-1 583 140

-1 518 549

Årets avskrivningar byggnader

-64 591

-64 591

Ingående avskrivningar markanläggningar

-9 750

-6 500

Årets avskrivningar markanläggningar

-3 250

-3 250

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-1 660 731****-1 592 890****Utgående redovisat värde****2 390 072****2 457 913**

Redovisade värden byggnader

2 292 072

2 356 663

Redovisade värden mark

78 500

78 500

Redovisade värden markanläggningar

19 500

22 750

Fastighetsbeteckning: Nortull 10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	12 200 000	6 400 000	18 600 000	18 600 000
Lokaler	1961	300 000	216 000	516 000	516 000
		12 500 000	6 616 000	19 116 000	19 116 000

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

Fastighetsinteckning

1 622 500

1 622 500

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**1 622 500****1 622 500****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

77 250

0

Årets investeringar

0

77 250

Utgående anskaffningsvärden

77 250

77 250

Ingående avskrivningar

-15 450

0

Årets avskrivningar

-15 450

-15 450

Utgående avskrivningar

-30 900

-15 450

Utgående redovisat värde**46 350****61 800**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500**

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 887	4 369
Övriga kortfristiga fordringar	3 800	3 800
	5 687	8 169

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	13 113	12 983
Förutbetalad kabel-TV och bredband	9 042	9 226
Upplupna ränteintäkter	3 868	4 194
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 921	13 570
	39 944	39 973

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån			300 000	0
Placering HSB 12 mån			0	300 000
			300 000	300 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,13%	2026-03-30	346 045	5 380
Stadshypotek AB		1,15%	2026-06-01	473 750	7 500
Stadshypotek AB		2,75%	2025-04-30	661 500	7 000
				1 481 295	19 880

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **806 915**

Nästa års amortering av långfristig skuld 12 880
 Lån som ska konverteras inom ett år 661 500
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **674 380**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,86%
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	148 538	156 790
Avsättning	0	19 728
Uttag	-148 538	-27 980
	0	148 538

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 306	2 527
Slutskatteskuld föregående år	0	2
	3 306	2 529

	2024-12-31	2023-12-31
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	414	414
Arbetsgivaravgifter	434	434
Övriga kortfristiga skulder	510	1 301
	<u>1 358</u>	<u>2 149</u>
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	24 700	24 200
Upplupna sociala avgifter	7 761	7 604
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	25 992	26 697
Upplupna räntekostnader	1 970	1 993
Upplupen revision	12 000	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	70 928	70 171
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 250
	<u>143 351</u>	<u>153 415</u>

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Krister Lohman	 Alexander Fransson	 Daniel Svensson
..... Sune Hall	 Stella Wigren	 Jonas Betingen
	 Ronnie Nyhlen	

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

Maja Ottosson Revisor vald av föreningsstämman	Carl Fagergren BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	--



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Södra Bol i Växjö, org.nr. 729500-0710

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Södra Bol 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 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 Södra Bol 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

Maja Ottosson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

KRISTER LOHMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 12:19:39



JONAS BETINGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 15:56:29



ALEXANDER FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 20:58:29



STELLA WIGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 18:54:15



RONNIE NYHLEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 17:28:43



DANIEL SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 16:49:09



SUNE HALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:02:48



MAJA OTTOSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 04:45:41



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 09:44:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MAJA OTTOSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 04:49:26



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 09:36:47



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.