



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Södraryd i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Södraryd i Växjö med säte i Växjö org.nr. 716403-7405 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenholmen 1		1982
Talldungen 1		1982
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkring 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
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 134
Totalt 48 objekt		5 134

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 3 rok, 12 st 4 rok, 13 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Eije Hammaräng	Ordförande	2024-01-01	2024-05-27
Jonny Lindström	Ordförande	2024-05-27	
Jonny Lindström	Ledamot	2024-01-01	
Ingalill Ekström	Ledamot	2022-06-02	2024-05-27
Rune Johansson	Ledamot	2022-06-02	2024-05-27
Stefan Johansson	Ledamot	2024-01-01	
Hans-Evert Karlsson	Ledamot	2024-05-27	
Bodil Julleson	Ledamot	2024-05-27	
Patric Ericsson	Ledamot	2024-01-01	
Viktor Mazetti	Ledamot	2024-05-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonny Lindström, Stefan Johansson och Viktor Mazetti.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Johansson, Hans-Evert Karlsson och Jonny Lindström.

Revisorer har varit: Johan Belin med Bengt Berg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Björn Söderberg (sammankallande), Miguel Yanez samt Joel Magnusson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-17. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

På extrastämman söktes medlemmarnas godkännande av försäljning av fastigheten Stenholmen 1. Styrelsen fick mandat att gå vidare till en andra extrastämma jan/feb 2025.

Vidare tog stämman beslutet att anta HSB Sydost "Stadgar 2023"

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +6,5% 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 2023-05-05.

Uppgraderat till HSB's stadgar 2023

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Byte garageportar
2012-2013	Byte av fönster och altandörrar (Talldungen)
2014	Byggnation av miljöhus
2015	Byte av panelkupor
2017	Byte av fönster och altandörrar (Stenholmen)
2019	Byte av ventilationsaggregat (Talldungen)
2019	Energideklaration och OVK
2020	Målning av kupor, gavlar och ventilationshuvor
2022-2024	Rengöring av samtliga tak
2023	Ny torktumlare och nytt torkskåp
2024	Byte av panel på södra sidan av Södragården
2024	Upprustning av lekplatsen och rensning av "dungen"
2024	Skötselavtal, med start 20250101, har tecknats med HSB Sydost
2024	Underhållsplan, med start 2025, tjänsten är inköpt av HSB Sydost

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	164	158	168	169	176
Skuldsättning, kr/kvm	2 067	2 133	2 457	2 472	2 488
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 067	2 133	2 457	2 472	2 488
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	168	150	141	140	133
Årsavgifter, kr/kvm	556	529	509	494	485
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	96	96	0
Totala intäkter, kr/kvm	581	555	530	516	505
Nettoomsättning, tkr	2 985	2 832	2 723	2 648	2 593
Resultat efter finansiella poster, tkr	232	130	401	132	-386
Soliditet, %	41	39	36	34	34

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 ingår ej 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	1 180 300	0	0	1 180 300
Underhållsfond, kr	1 593 031	0	155 031	1 748 062
S:a bundet eget kapital, kr	2 773 331	0	155 031	2 928 362
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 509 304	129 984	-155 031	4 484 257
Årets resultat, kr	129 984	-129 984	231 599	231 599
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 639 288	0	76 568	4 715 856
S:a eget kapital, kr	7 412 619	0	231 599	7 644 218

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 283 000 kr samt ianspråktagande skett med 127 969 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	4 639 287
Årets resultat, kr	231 599
Reservation till underhållsfond, kr	-283 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	127 969
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 715 855

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 715 855
------------------------------------	------------------

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	2 984 645	2 831 601
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	18 805
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 984 645	2 850 406
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 715 797	-1 645 166
Underhåll enligt plan	Not 5	-127 969	-210 581
Övriga externa kostnader	Not 6	-204 313	-144 448
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-77 629	-91 899
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-484 904	-469 743
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 610 612	-2 561 837
RÖRELSERESULTAT		374 033	288 569
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 365	7 068
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 799	-165 653
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-142 434	-158 585
ÅRETS RESULTAT		231 599	129 984

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	17 566 616	17 748 309
Summa materiella anläggningstillgångar		17 566 616	17 748 309
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 567 116	17 748 809
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 492	0
Avräkningskonto HSB		1 124 188	482 045
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 709	19 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	97 613	99 988
Summa kortfristiga fordringar		1 231 002	601 608
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	700 000
Summa kortfristiga placeringar		0	700 000
Kassa och bank			
Kassa		1 000	0
Summa kassa och bank		1 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 232 002	1 301 608
SUMMA TILLGÅNGAR		18 799 118	19 050 417

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 180 300

1 180 300

Fond för yttre underhåll

1 748 062

1 593 031

Summa bundet eget kapital

2 928 362

2 773 331

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 484 256

4 509 304

Årets resultat

231 599

129 984

Summa fritt eget kapital

4 715 856

4 639 287

Summa eget kapital**7 644 218****7 412 618**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

3 359 000

6 970 782

Summa långfristiga skulder

3 359 000

6 970 782

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7 253 987

3 982 205

Leverantörsskulder

134 866

277 276

Aktuell skatteskuld

Not 15

32 515

34 161

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

0

11 806

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

374 532

361 569

Summa kortfristiga skulder

7 795 900

4 667 017

Summa skulder**11 154 900****11 637 799****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****18 799 118****19 050 417**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	374 033	288 569
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	484 904	469 743
Övriga poster	0	0
	858 937	758 312
Erhållen ränta	15 015	6 838
Erlagd ränta	-161 365	-165 682
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	712 587	599 468
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 099	-33 350
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-136 333	208 846
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	586 353	774 964
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i markanläggningar, lekplats	-303 211	0
Investeringar i fastigheter	0	-142 500
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-303 211	-142 500
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-340 000	-1 660 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-340 000	-1 660 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-56 858	-1 027 536
Likvida medel vid årets början	1 182 045	2 209 581
Likvida medel vid årets slut	1 125 188	1 182 045
	-56 858	-1 027 536

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:	20 - 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	16 647 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	2 854 072	2 718 032
Hysesintäkt garage och bilplatser	80 328	76 395
Hysesintäkt övrigt	1 900	800
Intäkt andrahandsupplåtelse	34 898	26 856
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 208	9 402
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 239	116
	2 984 645	2 831 601

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Elstöd	0	18 805
	0	18 805

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-192 201	-250 292
El	-44 025	-52 556
Uppvärmning	-631 539	-526 729
Vatten	-189 507	-189 215
Renhållning	-70 162	-63 954
TV, bredband, iptelefoni	-78 591	-78 545
Förvaltningskostnader	-44 766	-48 039
Försäkringar	-51 285	-44 262
Fastighetsskatt	-400 050	-390 054
Övriga driftskostnader	-13 670	-1 520
	-1 715 797	-1 645 166

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	0	-131 806
Underhåll huskropp utvändigt	-127 969	-78 775
	-127 969	-210 581

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 000	-11 700
Övriga förvaltningskostnader	-92 708	-90 517
Kostnader överlåtelse och panter	-6 469	-10 659
Föreningsverksamhet	-7 169	-5 826
Kontorsutrustning och -material	-799	0
Konsulter	-45 749	0
Förbrukningsinventarier	-7 280	0
Medlemsavgifter HSB	-24 880	-22 780
Stämma och styrelse	-4 259	-2 966
	-204 313	-144 448

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-35 864	-36 000
Löner för anställda	-3 580	-15 600
Vicevärdsarvode	-24 698	-23 000
Övriga arvoden	-1 500	-1 500
Revisionsarvode	-2 700	-2 800
Sociala avgifter	-9 287	-12 999
	-77 629	-91 899

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-469 743	-469 743
Markanläggningar	-15 161	0
	-484 904	-469 743

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2101

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

26 003 612

25 861 112

Årets investering byggnader

0

142 500

Ingående anskaffningsvärde mark

562 755

562 755

Årets investering markanläggning

303 211

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

26 869 578

26 566 367

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-8 818 058

-8 348 315

Årets avskrivningar byggnader

-469 743

-469 743

Årets avskrivningar markanläggningar

-15 161

0

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-9 302 962

-8 818 058

Utgående redovisat värde

17 566 616

17 748 309

Redovisade värden byggnader

16 715 811

17 185 554

Redovisade värden mark

562 755

562 755

Redovisade värden markanläggningar

288 050

0

Fastighetsbeteckning: Talldungen 1 & Stenholmen 1**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder småhus

1982

34 714 000

22 428 000

57 142 000

53 812 000

34 714 000

22 428 000

57 142 000

53 812 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

20 219 000

20 219 000

varav i eget förvar

-5 119 000

-5 119 000

Summa ställda säkerheter

15 100 000

15 100 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

4 709

19 575

4 709

19 575

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

52 441

51 285

Förutbetalad kabel-TV och bredband

19 651

19 648

Upplupna ränteintäkter

0

2 650

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

25 521

26 405

97 613

99 988

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-03-09	0	300 000
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-01-29	0	400 000
			0	700 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,58%	2027-10-30	3 359 000	0
Stadshypotek AB		1,33%	2025-03-30	3 611 782	0
Stadshypotek AB		4,11%	2025-06-01	656 323	0
Stadshypotek AB		3,45%	2025-03-03	2 985 882	40 000
				10 612 987	40 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 359 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 7 253 987

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 253 987**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,18%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 160 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 412 987

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	32 511	34 159
Slutskatteskuld föregående år	4	2
	32 515	34 161

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	4 680
Arbetsgivaravgifter	0	1 644
Övriga kortfristiga skulder	0	5 482
	0	11 806

2024-12-31

2023-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	40 120	38 500
Upplupna sociala avgifter	12 606	12 097
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	90 163	87 015
Upplupna räntekostnader	0	6 566
Upplupen revision	13 500	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	212 650	205 891
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 493	0
	374 532	361 569

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Jonny Lindström

.....
Hans-Evert Karlsson

.....
Bodil Julleson

.....
Patric Ericsson

.....
Stefan Johansson

.....
Viktor Mazetti

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

Johan Belin
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Södraryd i Växjö, org.nr. 716403-7405

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Södraryd i Växjö för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 Södraryd i Växjö för räkenskapsåret 20240101-20241231 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.

Växjö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Belin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JONNY LINDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 06:46:26



HANS-EVERT KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 14:28:27



BODIL JULLESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 15:41:20



VIKTOR MAZETTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 16:47:55



STEFAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 12:48:33



PATRIC ERICSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 12:28:43



JOHAN BELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:50:56



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 09:36:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JOHAN BELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:53:50



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 09:35:59



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.