



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Gustavsberg i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gustavsberg i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-1742 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. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Växjö 9:47		1953
Biskopsängen 1		1953
Totalt 2 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
71	p-platser	0
27	garageplatser	472
3	lokaler (hyresrätt)	184
153	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 816
Totalt 254 objekt		10 472

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 60 st 2 rok, 54 st 3 rok, 6 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Åsa Ring	Ordförande	2024-01-01	
Lotta Strid	Ledamot	2024-01-01	
Annika Johannesson	Ledamot	2024-01-01	
Kerstin Holmer	Ledamot	2024-01-01	
Per-Åke Andersson	Ledamot	2024-01-01	2024-06-30
Malin Svensson	Ledamot	2024-01-10	2024-06-30
Matteo Blomqvist Rydén	Ledamot utsedd av HSB	2024-01-01	
Oscar Petersson	Ledamot	2024-01-01	
Adam Uleskog	Ledamot	2024-06-30	
Anna Andersson	Ledamot	2024-06-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Åsa Ring, Annika Johannesson, Oscar Pettersson, Lotta Strid och Kerstin Holmer.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Holmer, Åsa Ring, Malin Svensson, Oscar Petersson och Per-Åke Andersson. Oscar Petersson ersatte den avgående ledamoten Per-Åke Andersson som firmatecknare.

Revisorer har varit Tomas Karlsson, Liedbergsgatan, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Annica Nilsson (sammankallande) och Barbro Jansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar. På stämman antogs nya stadgar (enligt HSB normalstadgar 2023).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +9% 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 2022-04-08.

Följande åtgärder har utförts under 2024:

Renovering av badrum och övernattningsrum på grund av vattenläcka.
Nya möbler och sängar i övernattningsrummet.
Häck har planterats på norrsidan av Gustavsbergsvägen 2.

El har dragits till redskapsbod vid odlingslotterna som fått både in-och utvändig beslysning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1984	Byggnation av miljöhus.
1985	Tilläggsisolering.
1988-89	Nya balkonger med tak monterades.
1988-89	Omläggning av yttertak.
1994	Anläggande av 20 nya p-platser med elstolpe.
2001	Installation av bredband.
2001-02	Stambyte och badrumsrenovering.
2007	Alla tvättstugor renoverades. Nya maskiner installerades.
2010	Byte av sex entréportar i stjärnhusen samt renovering av samtliga 16 trapphus.
2014	Installation av postboxar i samtliga trapphus.
2016	Modernisering av vicevärdsexpeditionen.
2017	Anläggning av 27 p-platser.
2019	Byte av utomhusbelysning.
2019	Byte av 10 entréportar i kvarteret Biskopsängen.
2019	Underhåll av tak.
2019	Utbyte av 34 stuprör.
2019	Energideklaration.
2019	Magnetitfilter installerades i värmesystemet.
2021	Installation av värmeväxlare i garage som hyrs av Riksbyggen.
2021	Ny belysning på vinden på långhusen.
2021	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).
2021	Gatubrunn och stenkista på yta mellan långhusen och BRF Nybygget.
2021	Byte av källardörrar samt dörrar till lokalerna.
2021-2022	Byte av föreningens fönster och balkongdörrar.
2023	Underhåll, tvätt och målning av fasader.
2023	Installation av 20 laddstolpar.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Översyn utemiljön t ex buskar grillplats m.m.

Årtal	Åtgärd
2025	Översyn av elementen i lägenheterna.
2025	Energioptimering
2025	Utbyte av ett expansionskärl
2025	Utbyte av maskiner i tvättstugorna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 204 och under året har det tillkommit 18 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 205.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	95	90	68	87	126
Skuldsättning, kr/kvm	1 944	2 082	1 827	1 249	674
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 074	2 121	1 862	1 272	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	3	2
Energikostnad, kr/kvm	196	185	178	176	162
Årsavgifter, kr/kvm	611	558	464	457	441
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	88	83	0
Totala intäkter, kr/kvm	612	594	518	543	509
Nettoomsättning, tkr	6 411	5 874	5 178	5 427	5 082
Resultat efter finansiella poster, tkr	174	-1 748	-670	5	635
Soliditet, %	28	28	34	41	58

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. *Nyckeltalet för 2020 är inte känt.*

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).
Lägenhetsel ingår ej.

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.
Nyckeltalet för 2020 är inte känt

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	347 860	0	0	347 860
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	865 312	0	0	865 312
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 582 533	0	301 000	3 883 533
S:a bundet eget kapital, kr	4 795 705	0	301 000	5 096 705
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 439 113	-1 747 755	-301 000	3 390 358
Årets resultat, kr	-1 747 755	1 747 755	173 947	173 947
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 691 358	0	-127 053	3 564 305
S:a eget kapital, kr	8 487 063	0	173 947	8 661 010

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 301 000 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	3 691 358
Årets resultat, kr	173 947
Reservation till underhållsfond, kr	-301 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 564 305

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 564 305

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	6 410 983	5 874 347
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	65 204
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 410 983	5 939 551
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 994 255	-3 678 597
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-1 873 097
Övriga externa kostnader	Not 6	-499 198	-378 192
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-318 183	-304 271
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-825 426	-838 977
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 637 061	-7 073 135
RÖRELSERESULTAT		773 922	-1 133 584
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 433	573
Räntekostnader och liknande resultatposter		-596 588	-611 794
Övriga finansiella poster	Not 9	-4 820	-2 950
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-599 975	-614 171
ÅRETS RESULTAT		173 947	-1 747 755

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	28 044 964	28 582 833
Inventarier och installationer	Not 11	29 918	11 328
Summa materiella anläggningstillgångar		28 074 882	28 594 161
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		28 075 382	28 594 661
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		55	15 171
Avräkningskonto HSB		2 160 986	1 776 732
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	66 405	122 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	314 853	227 360
Summa kortfristiga fordringar		2 542 299	2 141 438
Summa omsättningstillgångar		2 542 299	2 141 438
SUMMA TILLGÅNGAR		30 617 681	30 736 099

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	347 860	347 860
Upplåtelseavgifter	865 312	865 312
Fond för yttre underhåll	3 883 533	3 582 533
Summa bundet eget kapital	5 096 705	4 795 705

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 390 358	5 439 113
Årets resultat	173 947	-1 747 755
Summa fritt eget kapital	3 564 305	3 691 358

Summa eget kapital

8 661 010**8 487 063**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	13 577 500	14 641 126
Summa långfristiga skulder		13 577 500	14 641 126

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		6 781 126	6 182 500
Medlemmarnas inre fond	Not 16	1 752	1 752
Leverantörsskulder		491 346	358 900
Aktuell skatteskuld	Not 17	21 941	20 639
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	11 578	8 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 071 428	1 035 437
Summa kortfristiga skulder		8 379 171	7 607 910

Summa skulder

21 956 671**22 249 036**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 617 681**30 736 099**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	773 922	-1 133 584
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	825 426	838 977
Övriga poster	0	0
	<u>1 599 348</u>	<u>-294 607</u>
Erhållen ränta	1 433	573
Erlagd ränta	-571 209	-612 093
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-4 820	-2 950
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 024 752</u>	<u>-909 077</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 607	-123 316
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	147 256	154 233
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 155 401</u>	<u>-878 160</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-279 367	-216 949
Investeringar i maskiner/inventarier	-26 780	-14 162
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-306 147</u>	<u>-231 111</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-465 000	2 550 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-465 000</u>	<u>2 550 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	384 254	1 440 729
Likvida medel vid årets början	1 776 732	336 003
Likvida medel vid årets slut	<u>2 160 986</u>	<u>1 776 732</u>
	384 254	1 440 729

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

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

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 403 732	4 912 380
Årsavgift vatten	325 047	300 913
Årsavgift TV/bredband	264 384	264 384
Hysesintäkt lokaler	77 916	74 760
Hysesintäkt garage och bilplatser	248 596	225 409
Hysesintäkt övrigt	16 008	11 414
Konsumtionsavgift el	11 492	256
Intäkt andrahandsupplåtelse	20 868	44 815
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	38 686	35 182
Övriga fakturerade kostnader	550	550
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 704	4 284
	6 410 983	5 874 347

I Årsavgift ingår värme, vatten som debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	65 204
	0	65 204

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-189 337	-90 166
El	-193 372	-219 721
Uppvärmning	-1 556 002	-1 301 885
Vatten	-306 185	-327 968
Renhållning	-315 184	-236 504
TV, bredband, iptelefoni	-261 983	-261 837
Serviceavtal	-1 940	-1 500
Förvaltningskostnader	-784 956	-893 135
Försäkringar	-89 209	-80 491
Fastighetsskatt	-256 180	-249 907
Övriga driftskostnader	-39 907	-15 482
	-3 994 255	-3 678 597

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-340 694
Underhåll huskropp utvändigt	0	-1 503 253
Underhåll övrigt	0	-29 150
	0	-1 873 097

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-21 250	-16 950
Övriga förvaltningskostnader	-262 384	-245 546
Kostnader överlåtelse och panter	-38 999	-36 281
Föreningsverksamhet	-12 479	-2 041
Kontorsutrustning och -material	-1 109	-554
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 636	-1 769
Konsulter	-65 999	0
Förbrukningsinventarier	-18 763	-6 114
Medlemsavgifter HSB	-65 830	-60 265
Stämma och styrelse	-10 750	-8 672
	-499 198	-378 192

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-128 500	-131 000
Löner för anställda	-12 580	-1 190
Vicevärdsarvode	-90 000	-90 000
Övriga arvoden	-6 000	-6 000
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-75 103	-70 081
	-318 183	-304 271

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-720 631	-739 538
Markanläggningar	-96 605	-96 605
Installationer och inventarier	-8 190	-2 834
	-825 426	-838 977

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Pantbrevsändringar	-3 750	-1 750
Aviavgifter	-1 070	-1 200
	-4 820	-2 950

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2073

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

44 517 294

44 517 294

Årets investering byggnader

279 367

0

Ingående anskaffningsvärde mark

179 000

179 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

2 317 975

2 101 026

Årets investering markanläggning

0

216 949

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

47 293 636

47 014 269

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-17 233 045

-16 493 507

Årets avskrivningar byggnader

-720 631

-739 538

Ingående avskrivningar markanläggningar

-1 198 391

-1 101 786

Årets avskrivningar markanläggningar

-96 605

-96 605

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-19 248 672

-18 431 436

Utgående redovisat värde

28 044 964

28 582 833

Redovisade värden byggnader

26 842 985

27 284 249

Redovisade värden mark

179 000

179 000

Redovisade värden markanläggningar

1 022 979

1 119 584

Fastighetsbeteckning:**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1954

86 000 000

48 400 000

134 400 000

135 400 000

Lokaler

1954

556 000

123 000

679 000

679 000

86 556 000

48 523 000

135 079 000

136 079 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

23 049 000

23 049 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

23 049 000

23 049 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

134 312

120 150

Årets investeringar

26 780

14 162

Utgående anskaffningsvärden

161 092

134 312

Ingående avskrivningar

-122 984

-120 150

Årets avskrivningar

-8 190

-2 834

Utgående avskrivningar

-131 174

-122 984

Utgående redovisat värde

29 918

11 328

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	58 687	30 454
Mervärdesskatt	7 718	91 721
	66 405	122 175

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	90 202	89 209
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	800
Förutbetalad kabel-TV och bredband	65 506	65 496
Förutbetalad fastighetsskötsel	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 145	71 855
	314 853	227 360

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		1,11%	2025-01-28	2 427 500	0
SEB		0,99%	2025-02-28	3 933 626	0
SEB		4,50%	2026-05-28	1 000 000	0
SEB		4,52%	2026-07-28	1 325 000	300 000
Swedbank Hypotek AB		3,23%	2026-12-22	5 955 000	60 000
Swedbank Hypotek AB		3,74%	2027-02-25	5 717 500	60 000
				20 358 626	420 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 577 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 420 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 6 361 126
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 781 126**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,83%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 680 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 18 258 626
 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	1 752	1 752
	1 752	1 752

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	21 937	20 635
Slutskatteskuld föregående år	4	4
	21 941	20 639

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 250	2 250
Arbetsgivaravgifter	2 356	2 356
Övriga kortfristiga skulder	6 972	4 076
	11 578	8 682

	2024-12-31	2023-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	85 000	89 000
Upplupna sociala avgifter	26 707	27 964
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	246 286	220 847
Upplupna räntekostnader	36 391	11 012
Upplupen revision	19 500	17 000
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	107 642	139 932
Förutbetalda årsavgifter och hyror	540 789	500 298
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 113	29 384
	1 071 428	1 035 437

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.
Nya stadgar har registrerats 2025-01-27.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Åsa Ring	 Anna Andersson	 Annika Johannesson
..... Kerstin Holmer	 Lotta Strid	 Matteo Blomqvist Rydén
..... Oscar Petersson	 Adam Uleskog	

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

Tomas Karlsson Revisor vald av föreningsstämman	Carl Fagergren BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gustavsberg i Växjö, org.nr. 729500-1742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gustavsberg 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Karlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ÅSA RING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 14:29:40



ANNA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 08:42:38



KERSTIN HOLMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 15:11:21



ANNIKA JOHANNESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 13:19:02



OSCAR PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:22:58



LOTTA STRID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:23:19



MATTEO BLOMQVIST RYDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:22:22



ADAM ULESKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 15:24:54



TOMAS KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:52:31



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:15:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

TOMAS KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:54:39



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:15:20



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.