



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hovs by i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hovs by i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769613-0603 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Börjhem 7	2012-01-01	2012

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2024-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2446
33	p-platser	0
Totalt 61 objekt		2446

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 3 rok, 21 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Carita Schönbaum	Ordförande	2023-01-01
Leif Gummesson	Ledamot	2023-01-01
Sölve Råsmark	Ledamot	2023-01-01
Camilla Elmdahl	Ledamot	2023-01-01
Andreas Fridlund	Ledamot	2023-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carita Schönbaum och Andreas Fridlund.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas av Carita Schönbaum, Sölve Råsmark och Camilla Elmdahl.

Revisorer har varit: Lars-Åke Egerbo vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Kent Svangren (sammankallande) och Lars-Åke Egerbo, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar varav en 1st fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 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 2023-02-22.

Under året har föreningens lekplats rustats upp med ny gungställning och en mur mot angränsande gräsyta. I samband med detta gjordes även en del markkompletteringar på innergården för att förbättra avrinningen av regn- och smältvatten. Bl a har en ny markränna lagts ner.

Under hösten har målning utförts på de svarta fasaderna som omfattar alla lägenhetsförråd, carportar, värmecentral, miljöhus och fastighetsförråd.

Gångvägen ner mot Segerstadsvägen i norra delen av området har kompletterats med mer fasadbelysning.

Inom ramen för den entreprenadgaranti/ansvarsförsäkring som fanns mot entreprenören som byggde husen har föreningen reklamerat utförandet på del av muren mot Segerstadsvägen samt kulvertgroparna vid gavelfasaderna mot innergården. Efter flera år av diskussioner och utredningar presenterade entreprenören i somras ett åtgärdsförslag som styrelsen acceperade och godkände. Muren är riven och återuppbyggd enligt gällande branchregler och kulvertgroparna har grävts ur, omisolerats och en upphöjd tät överbyggnad har placerats över groparna. Ärendet är därmed avslutat.

Under varma sommarveckor blir det varmt i lägenheterna. Flera medlemmar har velat ha air-condition i bostaden. Styrelsen utsåg en arbetsgrupp som under våren presenterade ett förslag, anpassat för våra bostäder. Ett koncept för installation och placering av AC finns nu i föreningen. Investeringen bekostas av lägenhetsinnehavaren. Under året har hälften av lägenheterna valt att installera AC.

Som ett led för trygghetsskapande åtgärder i området och boendet är föreningen ansluten till Grannsamverkan.

Vår gemensamma bostadsgård städades och gjordes fin på våra städdagar; den 5 maj då vi avslutade kvällen med lite mat vid grillen och 15 oktober blev det fika på förmiddagen i solskenet. På årsstämman i slutet av maj passade vi på att fira HSBs 100-årsjubileum med födelsedagstårta.

I slutet av november hissades traditionsenligt belysningen upp i flaggstängen inför stundande advent.

Styrelsen har deltagit på en del utbildningar och informationer som HSB hållit.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Ommålning av samtliga fasader.
2019	Tillbyggnad av cykelförråd och material-hobbyrum samt komplettering av utemiljö med gärdesgård och fasta utemöbler.
2020	Extra belysning på lägenhetsförråden. Förlängning av mur vid gång/trappa samt komplettering med en rad sockelplattor vid södergavlar.
2021	OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
2022	Installation av laddboxar för elbilar i carportar, totalt 12 laddpunkter. Byte av brandvarnare i samtliga lägenheter.
2023	Upprustning av lekplats med ny gungställning och mur mot gräsyta. Åtgärder för bättre dagvattenhantering på innergård. Ommålning av komplementbyggnader och lgh-förråd (svarta fasader).

Miljöfrämjande åtgärder

- Föreningen har källsortering av allt hushållsavfall samt sortering av matavfall.
- Lägenheterna har individuell mätning av värme, kall- och varmvatten samt hushållsel.
- Elleveransen av fastighetsel stödjer förnybar el från mindre producenter i Småland.
- Laddpunkter för elbilsladdning finns i carportlängorna. Laddpunkt nås från samtliga platser.

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

Årtal	Ändamål
2024	Ommålning av bostadshusen, söder- och västerfasader. Ommålning av ytterdörrar. Underhåll värmecentral.
2025	Ommålning av bostadshusen, norr- och österfasader. Renovering av ventilationsaggregat, FTX (sker löpande vid behov).
2027	OVK-besiktning och rensning av ventilationskanaler. Underhåll asfaltytor och exteriörbelysning.

Styrelsens ambition är att ha en god, trygg och hållbar boendemiljö och få en positiv värdeutveckling av husen. Det kan vi uppnå genom en sund ekonomi och att successivt utveckla fastigheten och genomföra planerade underhållsåtgärder som håller husen och hela området i gott skick.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	306	301	321	347	312
Skuldsättning, kr/kvm	7 513	7 697	7 894	8 077	8 312
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 513	7 697	7 894	8 077	8 312
Räntekänslighet, %	11	13	13	13	14
Energikostnad, kr/kvm	115	127	119	123	116
Årsavgifter, kr/kvm	700	615	600	600	600
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	83	82	83	83
Totala intäkter, kr/kvm	781	737	732	724	724
Nettoomsättning, tkr	1 910	1 804	1 789	1 770	1 772
Resultat efter finansiella poster, tkr	-187	167	229	240	239
Soliditet, %	69	69	68	68	67

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	41 590 000	0	0	41 590 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 459 072	0	228 154	1 230 918
S:a bundet eget kapital, kr	43 049 072	0	228 154	42 820 918
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-565 680	166 708	228 154	-170 818
Årets resultat, kr	166 708	-166 708	-187 223	-187 223
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-398 972	0	40 931	-358 041
S:a eget kapital, kr	42 650 100	0	269 085	42 462 877

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 178 000 kr samt ianspråktagande skett med 406 154 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	-398 972
Årets resultat, kr	-187 223
Reservation till underhållsfond, kr	-178 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	406 154
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-358 041

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-358 041

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 910 248	1 804 101
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 097	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 921 345	1 804 101
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-995 437	-615 835
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 427	-196 374
Personalkostnader	Not 6	-101 180	-70 289
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-530 533	-530 533
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 743 577	-1 413 031
RÖRELSERESULTAT		177 768	391 070
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 389	5 362
Räntekostnader och liknande resultatposter		-382 380	-229 724
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-364 991	-224 362
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-187 223	166 708
ÅRETS RESULTAT		-187 223	166 708

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	59 067 799	59 596 258
Inventarier och installationer	Not 9	20 746	22 820
Summa materiella anläggningstillgångar		59 088 545	59 619 078
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		59 089 045	59 619 578
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	300
Övriga fordringar	Not 11	1 185 951	1 217 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	57 527	47 867
Summa kortfristiga fordringar		1 243 478	1 265 565
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 243 478	2 265 565
SUMMA TILLGÅNGAR		61 332 522	61 885 142

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	41 590 000	41 590 000
Fond för yttre underhåll	1 230 918	1 459 072
Summa bundet eget kapital	42 820 918	43 049 072
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-170 818	-565 680
Årets resultat	-187 223	166 708
Summa ansamlad förlust	-358 040	-398 972
Summa eget kapital	42 462 877	42 650 100
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 12 451 052	12 228 730
Summa långfristiga skulder	12 451 052	12 228 730
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 933 558	6 605 880
Leverantörsskulder	180 735	58 833
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 1 146	1 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 303 154	339 953
Summa kortfristiga skulder	6 418 593	7 006 312
Summa skulder	18 869 645	19 235 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	61 332 522	61 885 142

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	177 768	391 070
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	530 533	530 533
	<u>708 301</u>	<u>921 603</u>
Erhållen ränta	14 684	4 866
Erlagd ränta	-382 973	-243 913
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>340 012</u>	<u>682 556</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 574	-43 259
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	85 196	36 552
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>406 634</u>	<u>675 850</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-85 150
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-85 150</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-450 000	-475 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-450 000</u>	<u>-475 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-43 366	115 700
Likvida medel vid årets början	2 174 768	2 059 069
Likvida medel vid årets slut	<u>2 131 402</u>	<u>2 174 768</u>
	-43 366	115 700

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

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

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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 714 014	1 504 824
Hysesintäkt garage och bilplatser	110 074	108 765
Konsumtionsavgift vatten	0	57 184
Konsumtionsavgift el	20 010	292
Konsumtionsavgift värme	0	111 663
Försäljning egenproducerad el	0	7 526
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 728	11 105
Övriga primära intäkter och ersättningar	62 422	2 742
	1 910 248	1 804 101
<i>*Vatten, el & värme ingår i årsavgifter</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	11 097	0
	11 097	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-21 402	-14 690
El	-58 834	-68 084
Uppvärmning	-164 230	-171 345
Vatten	-58 918	-71 696
Renhållning	-51 009	-46 640
TV, bredband, iptelefoni	-34 460	-31 128
Obligatoriska besiktningar	0	-2 463
Serviceavtal	-18 349	0
Förvaltningskostnader	-130 600	-109 020
Försäkringar	-31 755	-30 654
Periodiskt underhåll	-406 154	-39 788
Övriga driftskostnader	-19 727	-30 327
	-995 437	-615 835
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll bostäder	-10 994	-15 125
Underhåll installationer	-6 657	-22 163
Underhåll huskropp utvändigt	-156 250	0
Underhåll mark och utemiljö	-232 254	-2 500
	-406 154	-39 788
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-78 773	-73 947
Kostnader överlåtelse och panter	-1 691	-12 520
Föreningsverksamhet	-1 557	-5 208
Kontorsutrustning och -material	0	-90
Konsulter	0	-64 079
Förbrukningsinventarier	-6 766	-7 794
Medlemsavgifter HSB	-15 640	-14 376
Stämma och styrelse	-500	-7 486
	-116 427	-196 374

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-54 500	-34 000
Löner för anställda	-8 145	-4 700
Vicevärdsarvode	-17 284	-15 376
Övriga arvoden	-1 600	-1 000
Övriga personalkostnader	0	-263
Revisionsarvode	-2 000	-1 500
Sociala avgifter	-17 651	-13 450
	<u>-101 180</u>	<u>-70 289</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-518 928	-518 928
Markanläggningar	-9 531	-9 531
Installationer och inventarier	-2 074	-2 074
	<u>-530 533</u>	<u>-530 533</u>

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 136 102	61 136 102			
Ingående anskaffningsvärde mark	3 240 189	3 240 189			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	123 692	123 692			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 499 983	64 499 983			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-4 874 924	-4 355 996			
Årets avskrivningar byggnader	-518 928	-518 928			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-28 801	-19 270			
Årets avskrivningar markanläggningar	-9 531	-9 531			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 432 184	-4 903 725			
Utgående redovisat värde	59 067 799	59 596 258			
Redovisade värden byggnader	55 742 250	56 261 178			
Redovisade värden mark	3 240 189	3 240 189			
Redovisade värden markanläggningar	85 360	94 891			
Fastighetsbeteckning:	Börjehem 7				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2012	27 699 000	9 156 000	36 855 000	36 855 000
		27 699 000	9 156 000	36 855 000	36 855 000
Ställda säkerheter		2023-12-31	2022-12-31		
Fastighetsinteckning		22 551 000	22 551 000		
varav i eget förvar		0	0		
Summa ställda säkerheter		22 551 000	22 551 000		
Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	31 116	31 116			
Utgående anskaffningsvärden	31 116	31 116			
Ingående avskrivningar	-8 296	-6 222			
Årets avskrivningar	-2 074	-2 074			
Utgående avskrivningar	-10 370	-8 296			
Utgående redovisat värde	20 746	22 820			
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	1 131 402	1 174 768			
Skattekonto	54 549	54			
Övriga fordringar	0	42 575			
	1 185 951	1 217 397			

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	200	0
Upplupen intäkt el, värme, vatten	7 403	3 997
Upplupna ränteintäkter	4 359	1 654
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 565	42 216
	57 527	47 867

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,10%	2024-06-01	300 000	0
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-06-01	400 000	1 000 000
Placering HSB 6 mån	3,90%	2024-09-01	300 000	0
			1 000 000	1 000 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	0,98%	2024-10-11	5 683 558	200 000
SBAB	0,91%	2025-08-15	6 545 172	150 000
Stadshypotek AB	4,74%	2026-09-30	6 155 880	100 000
			18 384 610	450 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 451 052**

Nästa års amortering av långfristig skuld 250 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 5 683 558
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 933 558**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,21%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 800 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 16 134 610

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	215	0
Personalens källskatt	455	399
Arbetsgivaravgifter	476	418
Övriga kortfristiga skulder	0	829
	1 146	1 646

	2023-12-31	2022-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	43 200	23 200
Upplupna sociala avgifter	8 992	7 289
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	4 106	36 860
Upplupna räntekostnader	0	593
Upplupen revision	11 500	11 000
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	41 920	38 692
Förutbetalda årsavgifter och hyror	169 601	151 825
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 835	70 494
	303 154	339 953

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÅKENSKAPSÅRETS SLUT

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Fridlund

.....
Camilla Elmdahl

.....
Carita Schönbaum

.....
Leif Gummesson

.....
Sölve Råsmark

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

Lars-Åke Egerbo
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hovs By i Växjö, org.nr. 769613-0603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hovs By i Växjö för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 31a december 2023 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. Revisoremas 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Hovs By i Växjö för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Lars-Åke Egerbo
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Hovs by i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARITA SCHÖNBAUM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 18:18:21



LEIF GUMMESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 12:15:20



ANDREAS FRIDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 18:15:48



CAMILLA ELMDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 18:14:44



SÖLVE RÅSMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 18:31:05



LARS-ÅKE EGERBO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:33:40



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 23:42:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Hovs by i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-ÅKE EGERBO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:35:47



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 23:42:20



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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.