



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Strandsnäckan i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Strandsnäckan i Växjö med säte i Växjö org.nr. 716403-9724 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Strandsnäckan 3	1993-01-01	1991
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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 844
Totalt 25 objekt		2 844

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 3 rok, 9 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Kollind	Ordförande	2018-07-23	2024-06-05
Mats Johansson	Ordförande	2024-06-05	
Mats Johansson	Ledamot	2022-05-20	
Marie Persson	Ledamot	2019-06-04	
Rolf Karlsson	Ledamot	2024-06-05	
Birgitta Andersson	Ledamot	2020-05-27	
Martin Menne	Ledamot	2021-06-09	
Åsa Jonsson	Suppleant	2021-06-09	2024-06-05
Yvonne Johansson	Suppleant	2024-06-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Johansson, Marie Persson, Martin Menne, Rolf Karlsson samt Yvonne Johansson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Johansson, Marie Persson, Rolf Karlsson, Mats Johansson och Martin Menne.

Revisorer har varit: Lars Lundström med Sigvard Lundqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lena Karlsson (sammankallande), Jan-Åke Ledel och Lena Arvidsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9%,
fr.o.m. 2024-07-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% 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 2024-08-20.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2008-2020	Se tidigare verksamhetsberättelse
2021	Omfattande ombyggnad av våra yttertak. Byte av takpannor och underlag på fastighetens tak, målning, plåtarbete, tilläggsisolering m.m. Ekonomisk slutuppgörelse träffades 2022-11-23. Installation av magnetitfilter.
2022	Fortsatt utbyte av ventilationsaggregat samt målning av förrådsdörrar.
2023	Fortsatt byte av ventilationsaggregat. Reparation av läckage på vattenledning.
2024	Diverse målning och annat löpande underhåll, bland annat reparation av balkonger.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Slutförande av utbyte av ventilationsaggregat.
2026	Byte mjukfogar
2027	Målning av dörrar
2028	Diverse löpande underhåll
2029	Byte plast-tak över balkonger

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade ränte och driftkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 242 812 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 111 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjningar med 4,5 % för år 2025.

Styrelsen anser dock att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	3 412 998	0	0	3 412 998
Underhållsfond, kr	1 474 198	0	13 625	1 487 823
S:a bundet eget kapital, kr	4 887 196	0	13 625	4 900 821
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 526 301	-433 851	-13 625	3 078 826
Årets resultat, kr	-433 851	433 851	-318 880	-318 880
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 092 450	0	-332 505	2 759 946
S:a eget kapital, kr	7 979 646	0	-318 880	7 660 767

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 53 000 kr samt ianspråktagande skett med 39 375 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	3 092 451
Årets resultat, kr	-318 880
Reservation till underhållsfond, kr	-53 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	39 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 759 946

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 759 946

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	2 418 278	2 134 220
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 059	7 305
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 483 337	2 141 525
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 024 605	-845 743
Underhåll enligt plan	Not 5	-39 375	-18 900
Övriga externa kostnader	Not 6	-137 596	-119 813
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-94 957	-85 494
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-596 138	-596 138
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 892 671	-1 666 088
RÖRELSERESULTAT		590 666	475 437
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 304	202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-910 530	-908 940
Övriga finansiella poster	Not 9	-320	-549
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-909 546	-909 287
ÅRETS RESULTAT		-318 880	-433 851



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	31 949 750	32 545 888
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	18 469
Summa materiella anläggningstillgångar		31 949 750	32 564 357
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		31 950 250	32 564 857
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 116 573	841 472
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	21 303	15 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	70 538	69 488
Summa kortfristiga fordringar		1 208 414	926 039
Kassa och bank			
Kassa		201	1 521
Summa kassa och bank		201	1 521
Summa omsättningstillgångar		1 208 615	927 560
SUMMA TILLGÅNGAR		33 158 866	33 492 417

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 412 998	3 412 998
Fond för yttre underhåll	1 487 823	1 474 198
Summa bundet eget kapital	4 900 821	4 887 196
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 078 826	3 526 301
Årets resultat	-318 880	-433 851
Summa fritt eget kapital	2 759 945	3 092 451
Summa eget kapital	7 660 766	7 979 647
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 1517 406 668	9 718 546
Summa långfristiga skulder	17 406 668	9 718 546
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 520 954	15 196 576
Leverantörsskulder	87 329	106 059
Aktuell skatteskuld	Not 1619 351	19 089
Övriga kortfristiga skulder	Not 171 156	1 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18462 642	471 372
Summa kortfristiga skulder	8 091 431	15 794 225
Summa skulder	25 498 099	25 512 771
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 158 866	33 492 417

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	590 666	475 437
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	596 138	596 138
	1 186 804	1 071 575
Erhållen ränta	1 304	202
Erlagd ränta	-949 409	-802 899
Övriga poster	-320	-549
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	238 379	268 328
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 274	-11 727
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	11 708	-1 416 604
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	242 812	-1 160 003
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	18 469	-206 657
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	18 469	-206 657
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	12 500	-225 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	12 500	-225 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	273 781	-1 591 660
Likvida medel vid årets början	842 993	2 434 653
Likvida medel vid årets slut	1 116 774	842 993
	273 781	-1 591 660

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: 00 - 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	11 750 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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 413 974	2 129 496
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 298	4 726
Övriga primära intäkter och ersättningar	6	-2
	2 418 278	2 134 220

I Årsavgift ingår värme och vatten samt Tv avgift.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	65 059	0
Bidrag	0	7 305
	65 059	7 305

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-134 341	-35 796
El	-19 067	-23 583
Uppvärmning	-305 604	-244 725
Vatten	-86 128	-76 581
Renhållning	-57 385	-47 263
Bevakningskostnader	0	0
TV, bredband, iptelefoni	-50 308	-50 284
Förvaltningskostnader	-57 031	-66 013
Försäkringar	-30 921	-28 052
Fastighetsskatt	-238 125	-232 175
Övriga driftskostnader	-45 696	-41 270
	-1 024 605	-845 743

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-18 900
Underhåll installationer	-39 375	0
	-39 375	-18 900

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 375	-11 700
Övriga förvaltningskostnader	-78 049	-75 954
Kostnader överlåtelse och panter	-5 729	-5 828
Föreningsverksamhet	-1 038	-5 505
Kontorsutrustning och -material	-1 564	-2 145
Konsulter	-20 932	0
Förbrukningsinventarier	0	-2 413
Medlemsavgifter HSB	-15 910	-14 569
Stämman och styrelse	0	-1 700
	-137 596	-119 813

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-47 178	-42 506
Vicevärdsarvode	-34 186	-32 576
Övriga arvoden	0	1 000
Övriga personalkostnader	-346	-268
Revisionsarvode	-745	-661
Sociala avgifter	-12 502	-10 483
	-94 957	-85 494

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-596 138	-596 138
	-596 138	-596 138
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-320	-549
	-320	-549



2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2112

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

37 319 511

37 131 323

Årets investering byggnader

0

188 188

Ingående anskaffningsvärde mark

1 372 716

1 372 716

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**38 692 227****38 692 227****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-6 146 339

-5 550 201

Årets avskrivningar byggnader

-596 138

-596 138

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-6 742 477****-6 146 339****Utgående redovisat värde****31 949 750****32 545 888**

Redovisade värden byggnader

30 577 034

31 173 172

Redovisade värden mark

1 372 716

1 372 716

Fastighetsbeteckning: Strandsnäckan 3**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder småhus

1992

22 125 000

34 425 000

56 550 000

44 086 000

22 125 000**34 425 000****56 550 000****44 086 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

30 491 000

30 491 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**30 491 000****30 491 000****Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering

0

18 469

Utgående värde pågående nyanläggningar

0**18 469**

Pågående nyanläggningar avser? Och planeras vara klart? Till en total utgift av?

Nyttjandeperioden är beräknad till?

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

20 321

15 079

Övriga kortfristiga fordringar

982

0

21 303**15 079**

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	31 559	30 921
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 979	38 567
	70 538	69 488

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		3,17%	2025-08-19	7 520 954	0
Nordea Hypotek AB		3,41%	2027-06-16	7 675 622	0
Nordea Hypotek AB		2,89%	2026-05-20	9 731 046	0
				24 927 622	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **17 406 668**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0
Lån som ska konverteras inom ett år 7 520 954
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 520 954**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,16%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 24 927 622

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	19 351	19 087
Slutskatteskuld föregående år	0	2
	19 351	19 089

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	862	842
Arbetsgivaravgifter	294	287
	1 156	1 129

	2024-12-31	2023-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	48 995	44 933
Upplupna sociala avgifter	10 305	9 678
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	43 185	42 309
Upplupna räntekostnader	127 557	166 436
Upplupen revision	13 000	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	218 300	184 841
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 300	11 675
	462 642	471 372

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Birgitta Andersson	 Marie Persson	 Martin Menne
..... Mats Johansson	 Rolf Karlsson	

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

Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
Lars Lundström	Revisor utsedd av HSB Riksförbund
	Carl Fagergren

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Strandsnäckan i Växjö, org.nr. 716403-9724

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Strandsnäckan 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. 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 Strandsnäckan 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

Lars Lundström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MATS JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 19:32:20



BIRGITTA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 11:58:44



ROLF KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 14:42:29



MARTIN MENNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 14:29:54



MARIE PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 17:55:08



LARS LUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 19:15:35



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 08:41:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LARS LUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 13:11:19



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 08:41:03



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.