



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Sjöbol i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sjöbol i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-5214 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rosenroten 1 i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rosenroten 1		1973-1974
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
128	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 820
40	förråd	0
45	garageplatser	0
78	p-platser	0
Totalt 291 objekt		8 820

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 56 st 2 rok, 56 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Elisabeth Larsson	Ordförande	2024-01-01	
Thorvald Kärrman	Ledamot	2024-07-15	
Annica Fors	Ledamot	2024-01-01	2024-07-15
Åsa Wickström	Ledamot	2024-01-01	
Daniel Lasson	Ledamot	2024-01-01	
Amela Kosovic	Ledamot utsedd av HSB	2024-01-01	
Victor Adelgren	Ledamot	2024-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Elisabeth Larsson och Thorvald Kärrman.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elisabeth Larsson, Åsa Wickström och Victor Adelgren.

Revisorer har varit: Magnus Schön vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Nikke Egeland (sammankallande), Jennike Hamnell samt Stina Hultberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-12. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar. På stämman togs det andra beslutet om antagande av nya stadgar - HSB normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÅKENS KAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

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 2023-11-30.

Föreningen hade en extra stämma angående det andra beslutet om antagande av nya stadgar 2023 den 12 november 2024. Direkt efter stämman hölls ett medlemsmöte för allmän information.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:



Årtal	Åtgärd
1999	Carport (12 p-platser)
2001	Bredband
2003	Fjärrvärme
2004-2005	Carport (18 p-platser)
2008	Ombyggnad av innergårdar
2008	Radonmätning
2008-2010	Byte av 45 garageportar
2009	Installation av individuell elmätning (IMD)
2012	Fönsterbyte
2016	LED-belysning
2017	Takbyte
2018	Byte Tambur- & Förrådsdörrar inkl nya lås & passersystem
2018	Energideklaration
2019-2020	Stambyte med badrumsrenovering
2019-2020	Elsanering
2020	OVK (Ventilationskontroll)
2022	Laddstolpar, 16 st
2023	Skärmtak över källargångarna
2023	Ombyggnad av innergårdens gräskulle
2023	Översyn och renovering av samtliga balkonger
2024	Källarförråd för uthyrning till medlemmar
2024	Ljudisolerande takplattor i gymmet
2024	Ny fläkt i torkskåpet

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av elmätare
2027	Renovering balkonger
2028	Renovering garageportar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 152 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 153.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	204	205	236	255	198
Skuldsättning, kr/kvm	5 467	5 610	5 739	6 171	6 534
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 467	5 610	5 739	6 171	6 534
Räntekänslighet, %	7	7	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	248	240	206	208	206
Årsavgifter, kr/kvm	781	749	655	649	627
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	91	88	86	0
Totala intäkter, kr/kvm	825	821	748	755	702
Nettoomsättning, tkr	7 272	6 913	6 600	6 598	6 188
Resultat efter finansiella poster, tkr	134	359	314	503	-46
Soliditet, %	20	19	18	17	15

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.

Inkl lägenhetsel och bredband fr o m 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
Uppgiften är int känd för 2020.

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	574 600	0	0	574 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 339 500	0	95 000	5 434 500
S:a bundet eget kapital, kr	5 914 100	0	95 000	6 009 100
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 759 105	358 661	-95 000	6 022 766
Årets resultat, kr	358 661	-358 661	133 538	133 538
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 117 766	0	38 538	6 156 304
S:a eget kapital, kr	12 031 866	0	133 538	12 165 404

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 95 000 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	6 117 767
Årets resultat, kr	133 538
Reservation till underhållsfond, kr	-95 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 156 305

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 156 305

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	7 272 091	6 913 101
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	328 041
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 272 091	7 241 142
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 792 125	-3 712 629
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-114 997
Övriga externa kostnader	Not 6	-460 701	-426 896
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-182 121	-185 030
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 668 000	-1 666 027
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 102 947	-6 105 579
RÖRELSERESULTAT		1 169 144	1 135 563
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18 309	6 544
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 053 916	-783 446
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 035 606	-776 902
ÅRETS RESULTAT		133 538	358 661



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	58 605 144	60 031 933
Summa materiella anläggningstillgångar		58 605 144	60 031 933
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		58 605 644	60 032 433
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 054	1 308
Avräkningskonto HSB		2 924 498	1 437 150
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	178 174	315 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	364 095	410 042
Summa kortfristiga fordringar		3 467 821	2 164 498
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		3 467 821	3 164 498
SUMMA TILLGÅNGAR		62 073 465	63 196 931

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	574 600	574 600
Fond för yttre underhåll	5 434 500	5 339 500
<i>Summa bundet eget kapital</i>	6 009 100	5 914 100
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 022 766	5 759 105
Årets resultat	133 538	358 661
<i>Summa fritt eget kapital</i>	6 156 305	6 117 766
Summa eget kapital	12 165 405	12 031 866
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	26 172 899
<i>Summa långfristiga skulder</i>		27 232 899
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		22 045 563
Medlemmarnas inre fond	Not 15	73 228
Leverantörsskulder		571 263
Aktuell skatteskuld	Not 16	17 748
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 025 076
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		23 735 162
Summa skulder	49 908 061	51 165 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	62 073 465	63 196 931

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 169 144	1 135 563
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 668 000	1 666 027
Övriga poster	0	0
	<u>2 837 144</u>	<u>2 801 590</u>
Erhållen ränta	22 892	1 961
Erlagd ränta	-1 065 415	-762 905
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 794 622</u>	<u>2 040 646</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	179 441	-50 864
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	16 211	23 919
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 990 274</u>	<u>2 013 701</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-241 211	-95 000
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-241 211</u>	<u>-95 000</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 261 715	-1 140 145
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 261 715</u>	<u>-1 140 145</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	487 348	778 556
Likvida medel vid årets början	2 437 150	1 658 594
Likvida medel vid årets slut	<u>2 924 498</u>	<u>2 437 150</u>
	487 348	778 556

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

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

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 023 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	6 370 392	6 009 924
Årsavgift el	329 308	400 907
Årsavgift TV/bredband	192 000	192 000
Hysesintäkt garage och bilplatser	319 850	277 810
Hysesintäkt övrigt	15 075	3 550
Konsumtionsavgift el	5 785	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	19 120	9 650
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 896	12 603
Övriga fakturerade kostnader	2 515	2 467
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 150	4 190
	7 272 091	6 913 101

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

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Elstöd	0	328 041
	0	328 041

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-251 876	-237 573
El	-582 234	-658 654
Uppvärmning	-1 254 751	-1 053 226
Vatten	-349 605	-406 531
Renhållning	-161 733	-177 410
TV, bredband, iptelefoni	-328 320	-328 320
Obligatoriska besiktningar	-3 800	-3 563
Serviceavtal	-40 330	-40 329
Förvaltningskostnader	-478 328	-486 286
Försäkringar	-105 393	-100 634
Fastighetsskatt	-219 190	-213 942
Övriga driftskostnader	-16 564	-6 162
	-3 792 125	-3 712 629

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll balkonger	0	-114 997
	0	-114 997

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-17 000	-13 675
Övriga förvaltningskostnader	-312 144	-290 761
Kostnader andrahandsupplåtelse	-1 718	-789
Kostnader överlåtelse och panter	-12 529	-16 434
Föreningsverksamhet	-13 932	-8 749
Kontorsutrustning och -material	-1 649	-3 069
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-21 861	-18 830
Förbrukningsinventarier	-5 021	-4 113
Medlemsavgifter HSB	-56 080	-51 340
Stämma och styrelse	-18 767	-19 138
	-460 701	-426 896

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-119 400	-115 000
Löner för anställda	0	-10 200
Vicevärdsarvode	-24 166	-20 004
Övriga arvoden	-4 000	-4 000
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-31 055	-32 326
	-182 121	-185 030

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 532 464	-1 519 654
Markanläggningar	-135 536	-135 536
Installationer och inventarier	0	-10 837
	-1 668 000	-1 666 027

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2092

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

72 954 765

72 859 765

Årets investering byggnader

241 211

95 000

Ingående anskaffningsvärde mark

677 500

677 500

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

2 652 840

2 652 840

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

76 526 316

76 285 105

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-14 217 692

-12 698 038

Årets avskrivningar byggnader

-1 532 464

-1 519 654

Ingående avskrivningar markanläggningar

-2 035 480

-1 899 944

Årets avskrivningar markanläggningar

-135 536

-135 536

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-17 921 172

-16 253 172

Utgående redovisat värde

58 605 144

60 031 933

Redovisade värden byggnader

57 445 820

58 737 073

Redovisade värden mark

677 500

677 500

Redovisade värden markanläggningar

481 824

617 360

Fastighetsbeteckning:**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1973

66 000 000

20 800 000

86 800 000

86 800 000

Lokaler

1973

596 000

459 000

1 055 000

1 055 000

66 596 000

21 259 000

87 855 000

87 855 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

58 365 000

58 365 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

58 365 000

58 365 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

178 174

268 989

Övriga kortfristiga fordringar

0

47 008

178 174

315 997

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	107 074	105 393
Förutbetald kabel-TV och bredband	79 666	82 080
Upplupen intäkt el, värme, vatten	101 955	143 198
Upplupna ränteintäkter	0	4 583
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 400	74 788
	364 095	410 042

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	1 000 000
			0	1 000 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		4,10%	2025-04-30	1 403 523	30 000
Stadshypotek AB		3,05%	2025-03-03	3 201 040	100 000
Stadshypotek AB		3,01%	2025-06-03	1 991 000	40 000
Stadshypotek AB		0,91%	2025-07-30	14 640 000	320 000
Stadshypotek AB		1,14%	2026-03-01	4 042 899	80 000
Stadshypotek AB		3,67%	2026-03-30	14 390 000	440 000
Stadshypotek AB		1,49%	2027-12-01	8 550 000	290 000
				48 218 462	1 300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	26 172 899
Nästa års amortering av långfristig skuld	810 000
Lån som ska konverteras inom ett år	21 235 563
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	22 045 563

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,18%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	41 718 462
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej
------------------------------------	-----

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	73 228	73 228
	73 228	73 228

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	17 745	17 637
Slutskatteskuld föregående år	3	2
	17 748	17 639

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	749	500
Arbetsgivaravgifter	255	170
Övriga kortfristiga skulder	1 280	9 866
	2 284	10 536

	2024-12-31	2023-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	80 500	88 500
Upplupna sociala avgifter	25 293	27 807
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	251 847	242 834
Upplupna räntekostnader	48 359	59 858
Upplupen revision	15 500	13 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	599 108	574 669
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 469	3 512
	1 025 076	1 010 680

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Elisabeth Larsson	 Dan Bertil Thor Kärman	 Daniel Larsson
..... Amela Kosovic	 Victor Adelgren	 Åsa Wickström

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

Magnus Schön Revisor vald av föreningsstämman	Valon Gashi BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöbol i Växjö, org.nr. 729500-5214

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 Sjöbol i Växjö för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Schön
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ELISABETH LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 16:48:55



AMELA KOSOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 11:42:39



ÅSA WICKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 14:57:56



DANIEL LASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 05:56:08



VICTOR ADELGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 10:19:15



DAN BERTIL THOR KÄRRMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 08:38:10



MAGNUS SCHÖN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 21:41:08



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 09:24:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MAGNUS SCHÖN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 21:42:58



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 09:24:37



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.