



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Djåknen 3 i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Djäknen 3 i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769635-2702 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett Privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Djäknen 3 i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Djäknen 3		1870 och 1965

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. 2025-01-31

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	197
3	lokaler (hyresrätt)	243
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 949
8	p-platser	0
Totalt 38 objekt		2 389

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 5 st 2 rok, 9 st 3 rok, 2 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Eliasson	Ordförande	2024-06-20	
Benny Tator	Ordförande	2024-01-01	2024-06-20
Anders Bergkuist	Ledamot	2024-06-20	
Thomas Styrell	Ledamot	2024-01-01	2024-06-20
Katarina Foss	Ledamot	2024-06-20	
Petra Paine	Ledamot	2024-01-01	
Myroslav Rozvadovskyy	Ledamot	2024-01-01	2024-06-20
Lized Rodriguez	Ledamot	2024-01-01	2024-06-20
Susanne Hallak	Ledamot	2024-01-01	2024-06-20
Leo Samwel	Ledamot utsedd av HSB	2024-01-01	
Robin Sandström	Ledamot	2024-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Eliasson, Anders Bergkuist, Katarina Foss och Petra Paine.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman har under året tecknas två i förening av Thomas Styrell, Benny Tator, Anders Bergkuist, Katarina Foss och Robin Sandström.

Efter stämman har firman tecknats två i förening av Anders Bergkuist, Katarina Foss och Robin Sandström.

Revisorer har varit Peter Linder vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Filip Jörgensson (sammankallande) och Karin Hellström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar inklusive 4 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-08.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Takbyte Skolgatan 1
2021	Kodlås till ytterdörrar
2021	OVK
2022	Relining av stammar Storgatan 2 och Skolgatan 1 C
2022	Byte av ventilation i källarlokal Storgatan 2
2024	Värmekabel i takavvattnings Skolgatan 1A och 1B
2024	Tvättmaskiner
2024	Belysning i källarplan Skolgatan
2024	Åtgärder i skyddsrum

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

Årtal	Åtgärd
2025	Fastighetsnära insamling.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	141	193	189	182	188
Skuldsättning, kr/kvm	11 615	11 700	11 717	11 753	11 959
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 931	13 020	13 104	13 144	0
Räntekänslighet, %	15	16	19	20	20
Energikostnad, kr/kvm	171	148	141	135	137
Årsavgifter, kr/kvm	887	792	704	670	651
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	85	85	85	0
Totala intäkter, kr/kvm	975	837	742	702	691
Nettoomsättning, tkr	2 206	1 981	1 782	1 676	1 629
Resultat efter finansiella poster, tkr	-132	68	-809	-340	59
Soliditet, %	53	54	53	54	54

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).
Läghetsel ingår inte.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är 272 007 kr. Föreningens sparande är 141 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (t ex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 9 % fr o m 2025-01-01.

Styrelsen anser därmed inte att årets förlust påverkar 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	33 465 850	0	0	33 465 850
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	260 201	0	0	260 201
Underhållsfond, kr	192 785	0	194 118	386 903
S:a bundet eget kapital, kr	33 918 836	0	194 118	34 112 954
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 323 185	68 078	-194 118	-1 449 225
Årets resultat, kr	68 078	-68 078	-132 282	-132 282
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 255 107	0	-326 400	-1 581 507
S:a eget kapital, kr	32 663 729	0	-132 282	32 531 447

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 257 000 kr samt ianspråktagande skett med 62 882 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	-1 255 107
Årets resultat, kr	-132 282
Reservation till underhållsfond, kr	-257 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	62 882
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 581 507

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 581 507

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	2 205 906	1 980 703
Övriga rörelseintäkter	Not 3	123 537	18 993
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 329 443	1 999 696
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 037 252	-763 228
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 931	-148 006
Personalkostnader	Not 6	0	22 999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-405 752	-397 318
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 599 934	-1 285 554
RÖRELSERESULTAT		729 509	714 142
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		32 368	2 602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-894 158	-648 666
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-861 790	-646 064
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-132 282	68 078
ÅRETS RESULTAT		-132 282	68 078

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	58 458 135	58 737 377
Summa materiella anläggningstillgångar		58 458 135	58 737 377
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		58 458 635	58 737 877
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		85 922	8 803
Övriga fordringar	Not 10	1 066 068	2 142 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	205 887	67 159
Summa kortfristiga fordringar		1 357 877	2 218 509
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 019 145	0
Summa kortfristiga placeringar		1 019 145	0
Kassa och bank	Not 13	109	0
Summa kassa och bank		109	0
Summa omsättningstillgångar		2 377 131	2 218 509
SUMMA TILLGÅNGAR		60 835 766	60 956 386

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	33 465 850	33 465 850
Uppskrivningsfond	260 201	260 201
Fond för yttre underhåll	386 903	192 785
Summa bundet eget kapital	34 112 954	33 918 836

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 449 225	-1 323 185
Årets resultat	-132 282	68 078
Summa ansamlad förlust	-1 581 506	-1 255 107

Summa eget kapital

32 531 447 **32 663 729**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	17 418 988	26 460 698
Summa långfristiga skulder		17 418 988	26 460 698

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		10 330 083	1 479 201
Leverantörsskulder		158 059	118 663
Skatteskulder		5 414	7 261
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	12 140	4 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	379 635	222 077
Summa kortfristiga skulder		10 885 331	1 831 959

Summa skulder

28 304 319 **28 292 657**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

60 835 766 **60 956 386**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	729 509	714 142
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	405 752	397 318
	1 135 261	1 111 460
Erhållen ränta	19 412	3 644
Erlagd ränta	-894 158	-722 002
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	260 514	393 102
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-190 997	13 675
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	202 490	-879 001
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	272 007	-472 224
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-126 510	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-126 510	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-190 828	-180 598
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-190 828	-180 598
ÅRETS KASSAFLÖDE	-45 331	-652 822
Likvida medel vid årets början	2 124 862	2 777 684
Likvida medel vid årets slut	2 079 531	2 124 862
	-45 331	-652 822

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.

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	1 687 724	1 488 804
Årsavgifter lokaler	215 668	210 600
Hysesintäkt lokaler	216 144	196 122
Hysesintäkt garage och bilplatser	69 888	62 400
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	1 752
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 018	1 838
Övriga fakturerade kostnader	10 284	11 483
Övriga primära intäkter och ersättningar	180	7 704
	2 205 906	1 980 703

I Årsavgift ingår värme och vatten.**Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

Försäkringsersättning	123 537	0
Elstöd	0	18 993
	123 537	18 993

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-264 227	-37 422
El	-51 385	-61 398
Uppvärmning	-274 960	-222 072
Vatten	-82 346	-69 719
Renhållning	-53 760	-44 690
Obligatoriska besiktningar	0	-15 569
Serviceavtal	-3 650	-3 640
Hissar serviceavtal & besiktning	-9 655	-4 438
Förvaltningskostnader	-107 757	-116 451
Försäkringar	-46 559	-42 407
Fastighetsskatt	-68 900	-67 916
Periodiskt underhåll	-62 882	-64 215
Övriga driftskostnader	-11 170	-13 292
	-1 037 252	-763 228

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll lokaler	0	-26 500
Underhåll tvättstuga	-34 326	-17 500
Underhåll installationer	-28 556	-20 215
	-62 882	-64 215

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-14 498	-11 178
Övriga förvaltningskostnader	-112 537	-98 231
Kostnader överlåtelse och panter	-6 016	-3 151
Föreningsverksamhet	-815	-247
Kontorsutrustning och -material	0	-198
Konsulter	0	-14 931
Medlemsavgifter HSB	-16 690	-15 283
Stämma och styrelse	-6 375	-4 788
	-156 931	-148 006

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

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	0	17 500
Sociala avgifter	0	5 499
	<u>0</u>	<u>22 999</u>

Beräknad arvodesskuld från stämman 2022 till 2022-12-31 har återförts 2023, eftersom det inte utbetalades.

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	<u>-405 752</u>	<u>-397 318</u>
	-405 752	-397 318

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

47 069 979

47 069 979

Årets investering byggnader

126 510

0

Ingående anskaffningsvärde mark

14 033 914

14 033 914

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**61 230 403****61 103 893****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 366 516

-1 969 198

Årets avskrivningar byggnader

-405 752

-397 318

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 772 268****-2 366 516****Utgående redovisat värde****58 458 135****58 737 377**

Redovisade värden byggnader

44 424 221

44 703 463

Redovisade värden mark

14 033 914

14 033 914

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

Bostäder hyreshus

2005

17 400 000

5 800 000

23 200 000

23 200 000

Bostäder hyreshus

1965

7 200 000

4 004 000

11 204 000

11 204 000

Lokaler

2005

250 000

0

250 000

250 000

Lokaler

1965

2 053 000

675 000

2 728 000

2 728 000

26 903 000**10 479 000****37 382 000****37 382 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

31 852 000

31 852 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**31 852 000****31 852 000****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

1 060 277

2 124 862

Skattekonto

5 791

17 685

1 066 068**2 142 547****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

51 873

50 469

Upplupna ränteintäkter

12 956

0

Upplupen försäkringsersättning

123 537

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17 521

16 690

205 887**67 159****Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR****Räntesats****Konv.datum**

SEB AB Placering 6 månader

3,30%

2025-02-10

1 019 145

0

1 019 145**0****Not 13 KASSA OCH BANK**

SEB AB

109

0

109**0**

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	3,49%	2027-01-19	8 750 446	90 000
SBAB	4,34%	2025-04-02	1 288 373	13 200
SBAB	2,23%	2025-04-16	8 889 082	25 000
SBAB	3,80%	2026-01-14	8 821 170	62 628
			27 749 071	190 828
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				17 418 988
Nästa års amortering av långfristig skuld				152 628
Lån som ska konverteras inom ett år				10 177 455
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				10 330 083
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,22%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				763 312
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				26 794 931
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	12 140	4 757
	12 140	4 757

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	42 288	39 601
Upplupen revision	13 000	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	169 281	159 584
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155 066	11 892
	379 635	222 077

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Eliasson.....
Anders Olof Bergkuist.....
Katarina Foss.....
Leo Samwel.....
Petra Paine.....
Robin Sandström

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

Peter Linder
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Djäknén 3 i Växjö, org.nr. 769635-2702

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Djäknén 3 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. Revisorens 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 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 Djäknén 3 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 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Linder
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Djäknen 3 i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS ELIASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 19:59:52



LEO SAMWEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:23:54



KATARINA FOSS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 22:14:41



ROBIN SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 16:02:14



ANDERS OLOF BERGQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 16:02:36



PETRA PAINE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 14:41:10



PETER LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 15:02:35



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 10:20:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Djäknen 3 i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 18:44:06



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 10:19:59



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.