



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Pelarsalen i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pelarsalen i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769632-3463 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 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pelarsalen 1		2018-2019
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. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
89	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 172
51	p-platser	0
Totalt 140 objekt		6 172

Föreningens lägenheter fördelas på: 53 st 2 rok, 30 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Karlsson	Ordförande	2021-11-29	
Sten-Åke Carlsson	Ledamot	2024-06-11	
Kjell Gustafsson	Ledamot	2022-06-10	
Per-Olof Törnqvist	Ledamot	2023-06-12	
Adela Vejo	Ledamot	2022-06-10	2024-06-11
Niklas Brödjegård	Ledamot	2023-06-12	2024-06-11
Felix Nilsson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2018-10-02	
Anisa Susic	Ledamot	2021-06-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Per-Olof Törnqvist, Anisa Susic och Mikael Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sten-Åke Carlsson, Kjell Gustafsson, Mikael Karlsson, Adela Vejo och Anisa Susic.

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

Valberedning har varit: Nedal Shiltag (sammankallande) och Akram Abdulkarim, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2023-10-18.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Kompletterande balkonginglasning.
2020-2021	5 st laddningspunkter installerades.
2021	Fastigheten certifierades med miljöbyggnad silver.
2023	OVK utförd och godkänd
2023	5-års besiktning utförd.

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

Årtal	Åtgärd
2026	OVK.
2030	Målning av fasad.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 135 och under året har det tillkommit 17 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 131.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	310	329	294	303	307
Skuldsättning, kr/kvm	11 982	12 582	12 713	13 321	13 459
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 982	12 582	12 713	13 321	13 459
Räntekänslighet, %	13	14	18	19	19
Energikostnad, kr/kvm	151	142	152	132	121
Årsavgifter, kr/kvm	923	866	713	699	699
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	84	84	84
Totala intäkter, kr/kvm	978	941	853	837	826
Nettoomsättning, tkr	6 038	5 628	5 263	5 163	5 099
Resultat efter finansiella poster, tkr	253	550	156	213	244
Soliditet, %	66	65	64	63	63

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	117 373 000	0	0	117 373 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	24 087 000	0	0	24 087 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 758 000	0	839 000	3 597 000
S:a bundet eget kapital, kr	144 218 000	0	839 000	145 057 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 598 351	549 936	-839 000	-1 887 415
Årets resultat, kr	549 936	-549 936	253 196	253 196
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 048 415	0	-585 804	-1 634 219
S:a eget kapital, kr	143 169 585	0	253 196	143 422 781

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 839000 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	-1 048 415
Årets resultat, kr	253 196
Reservation till underhållsfond, kr	-839 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 634 219

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 634 219

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 037 720	5 627 921
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	179 527
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 037 720	5 807 448
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 234 983	-2 144 712
Övriga externa kostnader	Not 5	-444 939	-448 314
Personalkostnader	Not 6	-48 900	-18 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 659 272	-1 659 272
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 388 095	-4 270 909
RÖRELSERESULTAT		1 649 625	1 536 539
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		27 369	46 562
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 423 798	-1 033 165
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 396 429	-986 603
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		253 196	549 936
ÅRETS RESULTAT		253 196	549 936

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	215 336 259	216 995 531
Summa materiella anläggningstillgångar		215 336 259	216 995 531
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		215 336 759	216 996 031
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 931	20 888
Övriga fordringar	Not 10	1 899 517	4 497 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	209 816	252 126
Summa kortfristiga fordringar		2 113 264	4 770 539
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Kassa och bank	Not 13	13 150	0
Summa kassa och bank		13 150	0
Summa omsättningstillgångar		3 126 414	4 770 539
SUMMA TILLGÅNGAR		218 463 173	221 766 570

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	141 460 000	141 460 000
Fond för yttre underhåll	3 597 000	2 758 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	145 057 000	144 218 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 887 415	-1 598 351
Årets resultat	253 196	549 936
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-1 634 219	-1 048 415
Summa eget kapital	143 422 781	143 169 585
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 46 848 971	50 328 589
<i>Summa långfristiga skulder</i>	46 848 971	50 328 589
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	27 103 942	27 326 113
Leverantörsskulder	210 351	229 766
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 19 686	20 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 857 442	692 331
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	28 191 421	28 268 396
Summa skulder	75 040 392	78 596 985
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	218 463 173	221 766 570

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 649 625	1 536 539
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 659 272	1 659 272
	3 308 897	3 195 811
Erhållen ränta	14 152	49 979
Erlagd ränta	-1 356 081	-1 033 948
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 966 968	2 211 842
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	333 147	-351 653
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	77 479	19 136
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 377 594	1 879 324
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 701 789	-810 248
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-3 701 789	-810 248
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 324 195	1 069 076
Likvida medel vid årets början	4 225 193	3 156 117
Likvida medel vid årets slut	2 900 998	4 225 193
	-1 324 195	1 069 076

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 085 156	4 623 012
Årsavgift el	219 361	310 725
Årsavgift vatten	159 411	176 016
Årsavgift TV/bredband	234 960	234 960
Hysesintäkt garage och bilplatser	268 800	217 200
Hysesintäkt övrigt	18 900	30 100
Intäkt andrahandsupplåtelse	21 442	2 423
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	29 706	29 019
Övriga fakturerade kostnader	0	200
Övriga primära intäkter och ersättningar	-16	4 266
	6 037 720	5 627 921

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

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	179 527
	0	179 527

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-182 550	-60 578
El	-387 992	-411 519
Uppvärmning	-375 293	-313 264
Vatten	-169 895	-150 350
Renhållning	-260 575	-236 464
TV, bredband, iptelefoni	-245 124	-245 249
Obligatoriska besiktningar	0	-64 150
Serviceavtal	-77 343	-125 867
Hissar serviceavtal & besiktning	-16 763	-22 888
Förvaltningskostnader fastighetsskötsel	-372 863	-361 027
Försäkringar	-132 062	-122 800
Övriga driftskostnader	-14 522	-30 556
	-2 234 983	-2 144 712

Specifikation till periodiskt underhåll

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-10 300	-20 421
Övriga förvaltningskostnader	-351 084	-335 109
Kostnader överlåtelse och panter	-28 973	-29 404
Föreningsverksamhet	-1 412	-241
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 508	-8 303
Förbrukningsinventarier	0	-5 485
Medlemsavgifter HSB	-40 870	-37 417
Stämma och styrelse	-4 792	-11 934
	-444 939	-448 314

Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-35 960	-13 100
Övriga arvoden	0	-200
Revisionsarvode	-2 200	-1 200
Sociala avgifter	-10 740	-4 111
	-48 900	-18 611

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 649 354	-1 649 354
Markanläggningar	-9 918	-9 918
	-1 659 272	-1 659 272

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	198 657 000	198 657 000
Ingående anskaffningsvärde mark	27 300 000	27 300 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	49 588	49 588
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 006 588	226 006 588

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 981 303	-7 331 949
Årets avskrivningar byggnader	-1 649 354	-1 649 354
Ingående avskrivningar markanläggningar	-29 754	-19 836
Årets avskrivningar markanläggningar	-9 918	-9 918
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 670 329	-9 011 057

Utgående redovisat värde

215 336 259 216 995 531

Redovisade värden byggnader	188 026 343	189 675 697
Redovisade värden mark	27 300 000	27 300 000
Redovisade värden markanläggningar	9 916	19 834

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	80 000 000	14 400 000	94 400 000	94 400 000
Bostäder hyreshus	2019	40 000 000	7 000 000	47 000 000	47 000 000
		120 000 000	21 400 000	141 400 000	141 400 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	84 497 000	84 497 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	84 497 000	84 497 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 887 848	4 225 193
Skattekonto	221	259 182
Övriga fordringar	11 448	13 150
	1 899 517	4 497 525

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	33 681	31 019
Förutbetalad kabel-TV och bredband	40 853	40 853
Upplupen intäkt el, värme, vatten	68 221	122 520
Upplupna ränteintäkter	13 217	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 844	57 734
	209 816	252 126

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,90%	2025-03-01	1 000 000	0
			1 000 000	0

Not 13 KASSA OCH BANK

Stadshypotek			13 150	0
			13 150	0

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	0,90%	2025-02-14	26 622 146	1 279 500
Stadshypotek AB	1,61%	2027-03-01	23 706 443	243 768
Stadshypotek AB	3,78%	2026-03-01	9 925 000	100 000
Stadshypotek AB	3,55%	2028-03-01	13 699 324	138 028
			73 952 913	1 761 296

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **46 848 971**

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 761 296

Lån som ska konverteras inom ett år 25 342 646

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **27 103 942**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,01%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 045 184

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 69 146 433

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	19 686	20 186
	19 686	20 186

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	22 800	11 800
Upplupna sociala avgifter	7 164	3 708
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	129 609	95 339
Upplupna räntekostnader	143 530	75 813
Upplupen revision	13 261	15 836
Förutbetalda årsavgifter och hyror	526 440	474 897
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 638	14 938
	857 442	692 331

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anisa Susic

Felix Nilsson

Kjell Gustafsson

Mikael Karlsson

Per-Olof Törnqvist

Sten-Åke Carlsson

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

Elisabeth Sköld
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pelarsalen i Växjö, org.nr. 769632-3463

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pelarsalen 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 Pelarsalen 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

Elisabeth Sköld
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MIKAEL KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:09:10



FELIX NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 11:38:03



KJELL GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 09:52:11



ANISA SUSIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:03:50



STEN-ÅKE CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:36:41



PER-OLOF TÖRNQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 19:51:22



ELISABETH SKÖLD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 11:55:40



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 13:44:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ELISABETH SKÖLD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:46:19



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 13:43:18



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 föreningsstämmans 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.