



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Kungsgården i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kungsgården i Växjö med säte i Växjö org.nr. 716403-7587 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsgården 1		1983
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
158	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 172
127	garageplatser	1 270
Totalt 285 objekt		14 442

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 2 rok, 66 st 3 rok, 57 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Andreas Adamsen	Ordförande	2024-01-01	
Karin Persson	Ledamot	2024-01-01	
Klas Qvarnström	Ledamot	2024-01-01	
Anders Haraldsson	Ledamot	2024-07-25	
Anders Haraldsson	Suppleant	2024-01-01	2024-07-25
Marie Svensson	Ledamot	2024-01-01	
Pernilla Johansson	Ledamot	2024-07-25	
Mattias Tuneskog	Ledamot	2024-01-01	
Petter Hansson	Ledamot	2024-01-01	
Kevin Hovsäter	Ledamot	2024-01-01	2024-07-25
Ola Lindblad	Suppleant	2024-07-25	
Mats Lundin	Suppleant	2024-04-22	
Erna Kulenovic	Suppleant	2024-04-22	2024-07-25
Nikola Protic	Suppleant	2024-01-01	2024-07-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Andreas Adamsen, Klas Qvarnström, Karin Persson, Petter Hansson samt suppleanterna Mats Lundin och Ola Lindblad.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Persson, Klas Qvarnström och Andreas Adamsen.

Revisorer har varit: Lars-Åke Eklund med Stefan Olsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Oscar Morén (sammankallande), Marie Berg, Hikmeta Smajic samt Marie Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar, varav två var bifogade fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2024-04-22.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Installation av bredband
2013	Byte av garageportar
2014	Byte av lägenheternas fläktsystem
2015 -2017	Byte till LED-belysning
2019	Energideklaration
2019-2021	Modernisering av våra tre hissar
2022	Målning av samtliga garage och förrådsbyggnader
2022	Reparation av träpanel på samtliga garage och förrådsbyggnader
2022	Lagning av spruckna asfaltytor.
2022	Byte tre torktumlare och en tvättmaskin.
2022-2023	Installation av laddstolpar för elbilar.
2023	Byte av vindskivor på alla 10 radhusen.
2024	Nytt styrsystem för fjärrvärme med sensorer i lägenheterna
2024	Nya varmvattenberedare och el-element i tvättstugor

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

Byte och målning av vissa partier av träpanel på förråden på radhusen.

Ny energisnål ventilation i Kvarterlokalen. Planerat fönsterbyte 2028.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 218 och under året har det tillkommit 19 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 219.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	194	220	213	197	237
Skuldsättning, kr/kvm	2 887	3 372	3 462	3 553	3 644
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 887	3 372	3 462	3 553	3 644
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	161	159	153	144	136
Årsavgifter, kr/kvm	599	625	595	595	595
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	655	681	638	638	637
Nettoomsättning, tkr	9 456	8 839	8 409	8 400	8 397
Resultat efter finansiella poster, tkr	907	876	-693	134	1 181
Soliditet, %	26	23	22	22	22

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.

I Årsavgifter ingår inte bredband.

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	3 621 999	0	0	3 621 999
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	123 729	0	-52 135	71 594
S:a bundet eget kapital, kr	3 745 728	0	-52 135	3 693 593
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 721 173	876 455	52 135	10 649 763
Årets resultat, kr	876 455	-876 455	907 025	907 025
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 597 628	0	959 160	11 556 788
S:a eget kapital, kr	14 343 356	0	907 025	15 250 381

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 302000 kr samt ianspråktagande skett med 354135 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	10 597 628
Årets resultat, kr	907 024
Reservation till underhållsfond, kr	-302 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	354 135
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 556 787

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 556 787

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	9 455 594	8 838 629
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	137 820
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		9 455 594	8 976 449
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 282 439	-3 949 004
Underhåll enligt plan	Not 5	-354 135	-620 121
Övriga externa kostnader	Not 6	-820 340	-674 900
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-454 656	-460 252
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 547 633	-1 537 654
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 459 202	-7 241 932
RÖRELSERESULTAT		1 996 391	1 734 517
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 229	452
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 097 846	-858 514
Övriga finansiella poster	Not 9	-750	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 089 367	-858 062
ÅRETS RESULTAT		907 025	876 455

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	55 063 487	56 601 140
Inventarier och installationer	Not 11	39 920	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 103 407	56 601 140
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		55 103 907	56 601 640
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		-840	-368
Kundfordringar		4 675	4 675
Avräkningskonto HSB		3 096 170	4 100 429
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	18 453	18 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	284 882	269 306
Summa kortfristiga fordringar		3 403 339	4 392 135
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	800 000	0
Summa kortfristiga placeringar		800 000	0
Summa omsättningstillgångar		4 203 339	4 392 135
SUMMA TILLGÅNGAR		59 307 246	60 993 775

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 621 999	3 621 999
Fond för yttre underhåll	71 594	123 729
<i>Summa bundet eget kapital</i>	3 693 593	3 745 728
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 649 763	9 721 173
Årets resultat	907 025	876 455
<i>Summa fritt eget kapital</i>	11 556 788	10 597 628
Summa eget kapital	15 250 381	14 343 356
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 33 023 624	39 493 970
<i>Summa långfristiga skulder</i>	33 023 624	39 493 970
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	8 669 784	4 919 222
Medlemmarnas inre fond	Not 17 178 101	201 463
Leverantörsskulder	760 102	603 866
Aktuell skatteskuld	Not 18 55 225	51 077
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 11 675	10 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 358 355	1 370 545
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	11 033 241	7 156 448
Summa skulder	44 056 865	46 650 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	59 307 246	60 993 775

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 996 391	1 734 517
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 547 633	1 537 654
	3 544 024	3 272 171
Erhållen ränta	6 956	452
Erlagd ränta	-1 149 650	-801 925
Övriga poster	-750	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 400 581	2 470 698
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 191	-52 689
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	178 035	-334 483
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 565 425	2 083 526
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-45 550
Investeringar i maskiner/inventarier	-49 900	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-49 900	-45 550
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 719 784	-1 194 784
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-2 719 784	-1 194 784
ÅRETS KASSAFLÖDE	-204 259	843 192
Likvida medel vid årets början	4 100 429	3 257 237
Likvida medel vid årets slut	3 896 170	4 100 429
	-204 259	843 192

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	41 400 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	8 646 864	8 235 036
Hyresintäkt garage och bilplatser	737 900	546 690
Hyresintäkt övrigt	10 600	11 550
Konsumtionsavgift el	19 727	23 759
Övriga intäkter i verksamheten	600	1 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	12 955	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	26 651	17 593
Övriga primära intäkter och ersättningar	297	3 001
	9 455 594	8 838 629
I Årsavgift ingår el, värme, vatten och Tv.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	102 820
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	0	35 000
	0	137 820
Not 4 DRIFTKOSTNADER		
Reparationer	-465 386	-274 059
El	-262 883	-305 813
Uppvärmning	-1 461 873	-1 203 508
Vatten	-600 867	-580 367
Renhållning	-270 559	-214 147
TV, bredband, iptelefoni	-58 493	-57 092
Obligatoriska besiktningar	-3 563	-3 563
Serviceavtal	-17 213	-38 116
Hissar serviceavtal & besiktning	-49 122	-48 330
Förvaltningskostnader fastighetsskötsel	-234 712	-378 777
Försäkringar	-160 233	-146 471
Fastighetsskatt	-695 260	-674 392
Övriga driftkostnader	-2 274	-24 370
	-4 282 439	-3 949 004
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-65 391	0
Underhåll installationer	-282 140	-439 348
Underhåll huskropp utvändigt	-6 604	-180 773
	-354 135	-620 121
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-19 192	-14 999
Övriga förvaltningskostnader	-567 533	-448 224
Kostnader andrahandsupplåtelse	-859	0
Kostnader överlåtelse och panter	-31 434	-18 587
Föreningsverksamhet	-4 646	-57 950
Kontorsutrustning och -material	-5 424	-3 334
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 751	-7 291
Konsulter	-60 644	-14 007
Förbrukningsinventarier	-42 819	0
Medlemsavgifter HSB	-67 780	-62 050
Stämma och styrelse	-13 258	-48 458
	-820 340	-674 900
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-141 593	-147 710
Löner för anställda	-236 639	-236 198
Övriga arvoden	-6 786	-4 458
Revisionsarvode	-8 173	-7 810
Sociala avgifter	-57 090	-64 076
Utbildning	-4 375	0
	-454 656	-460 252
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 506 126	-1 506 127
Markanläggningar	-31 527	-31 527
Installationer och inventarier	-9 980	0
	-1 547 633	-1 537 654
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Pantbrevsavgift	-750	0
	-750	0

2024-12-31 2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2102

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	82 315 887	82 315 887
Ingående anskaffningsvärde mark	1 724 680	1 724 680
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	565 707	312 107
Årets investering markanläggning	0	253 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 606 274	84 606 274

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-27 680 001	-26 173 874
Årets avskrivningar byggnader	-1 506 126	-1 506 127
Ingående avskrivningar markanläggningar	-325 133	-293 606
Årets avskrivningar markanläggningar	-31 527	-31 527
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-29 542 787	-28 005 134

Utgående redovisat värde

55 063 487 56 601 140

Redovisade värden byggnader	53 129 760	54 635 886
Redovisade värden mark	1 724 680	1 724 680
Redovisade värden markanläggningar	209 047	240 574

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1984	41 550 000	27 450 000	69 000 000	62 050 000
Bostäder hyreshus	1984	75 000 000	28 000 000	103 000 000	103 000 000
Lokaler	1984	2 167 000	1 676 000	3 843 000	3 843 000
		118 717 000	57 126 000	175 843 000	168 893 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	72 226 000	72 226 000
varav i eget förvar	-21 157 000	-21 157 000
Summa ställda säkerheter	51 069 000	51 069 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	340 369	340 369
Årets investeringar	49 900	0
Utgående anskaffningsvärden	390 269	340 369
Ingående avskrivningar	-340 369	-340 369
Årets avskrivningar	-9 980	0
Utgående avskrivningar	-350 349	-340 369

Utgående redovisat värde

39 920 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	18 453	18 093
	18 453	18 093

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	163 513	160 233
Förutbetalad kabel-TV och bredband	14 321	15 061
Förutbetalad fastighetsskötsel	27 333	0
Upplupen intäkt el, värme, vatten	2 371	12 832
Upplupna ränteintäkter	2 273	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 071	81 180
	284 882	269 306

2024-12-31

2023-12-31

Not 15

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,10%	2025-02-28	800 000	0
			800 000	0

Not 16

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,01%	2025-05-09	7 700 000	200 000
SBAB	3,45%	2029-01-19	2 199 438	75 000
Stadshypotek AB	1,39%	2026-10-30	6 018 429	250 000
Stadshypotek AB	1,30%	2026-01-30	8 080 311	94 784
Stadshypotek AB	3,99%	2027-10-30	7 250 000	250 000
Stadshypotek AB	4,29%	2028-10-30	10 445 230	300 000
			41 693 408	1 169 784

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

33 023 624

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 169 784

Lån som ska konverteras inom ett år

7 500 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

8 669 784

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,59%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 679 136

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

35 844 488

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 17

MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	201 463	0
Uttag	-23 363	201 463
	178 101	201 463

Not 18

AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	55 221	51 075
Slutskatteskuld föregående år	4	2
	55 225	51 077

Not 19

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	4 914	3 914
Arbetsgivaravgifter	2 341	1 852
Övriga kortfristiga skulder	4 420	4 509
	11 675	10 275

Not 20

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	109 152	113 002
Upplupna sociala avgifter	34 296	35 505
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	288 913	207 364
Upplupna räntekostnader	127 735	179 539
Upplupen revision	17 381	15 064
Förutbetalda årsavgifter och hyror	770 894	820 071
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 984	0
	1 358 355	1 370 545

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Haraldsson	Andreas Adamsen	Karin Persson
Klas Qvarnström	Marie Svensson	Mattias Tuneskog
Pernilla Johansson	Petter Hansson	

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

Lars-Åke Eklund	Carl Fagergren
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungsgården i Växjö, org.nr. 716403-7587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsgården i Växjö för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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. 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 Kungsgården i Växjö för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Åke Eklund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANDREAS ADAMSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:26:57



MARIE SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 21:04:38



MATTIAS TUNESKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:36:41



ANDERS HARALDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 20:22:14



KARIN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 12:33:10



KLAS QVARNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:59:35



PERNILLA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 11:43:50



PETTER HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 21:33:11



LARS-ÅKE EKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 18:40:50



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:57:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LARS-ÅKE EKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:27:17



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:57:26



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.