



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening  
Torg Södergård i Lagan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Torg Södergård i Lagan med säte i Ljungby org.nr. 716403-7769 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Ljungby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Torg 1:162		1985

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
10	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	615
<b>Totalt 10 objekt</b>		<b>615</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Dean Sparrewath Nielsen	Ordförande	2021-09-29
Caroline Axelsson	Ledamot	2021-10-14
Mikael Nilsson	Ledamot	2022-06-09
Jessica Svensson	Ledamot	2020-10-08
Mikkey Levin	Ledamot	2021-10-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Dean Sparrewath Nielsen och Mikkey Levin.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Caroline Axelsson, Mikael Nilsson, Dean Sparrewath Nielsen och Mikkey Levin.

Revisorer har varit: Valon Gashi av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Dean Sparrewath Nielsen (sammankallande), Caroline Axelsson samt Mikael Nilsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 3 röstberättigade medlemmar. Stämman tog det andra beslutet om att anta nya stadgar, HSB normalstadgar 2023. År 2023 togs det första beslutet om att anta nya stadgar.

Extraordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-02. Stämman **beslutade enhälligt att införa gemensam el i föreningen**. På stämman deltog 3 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2023-03-14.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	OVK samt byte till LED-belysning utomhus
2015	Renovering av föreningslokal
2016	Installation av fibernätverk
2016	Förbättring och målning av fasad, dörrar, fönster m.m.
2017	Byte av elradiatorer i låghuset
2018	Byte av ytterdörrar samt låssystem
2019	OVK
2019	Energideklaration
2022	Tvätt av tak och installation av nockband
2023	OVK
2024	Installation av solceller på låghusets tak
2024-2025	Målning av träfasader, vindskivor på alla byggnader samt olja in trapporna

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

Sista delarna av fasadmålningen genomförs 2025

Föreningen har av kommunen ålagts att genomföra radonmätning. Detta görs under vinter-vår 2025

En utredning av stammarnas skick genomförs under 2025

Utbyte av varmvattenberedare och ventilationsaggregat sker löpande vid behov.

Årtal	Åtgärd
2025	Radonmätning
2026-2030	Stambyte

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 12 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 12.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	257	261	215	194	231
Skuldsättning, kr/kvm	3 632	2 933	3 030	3 128	3 226
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 632	2 933	3 030	3 128	3 226
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	62	74	87	70	63
Årsavgifter, kr/kvm	852	773	696	663	663
Årsavgifter/totala intäkter, %	101	100	101	102	102
Totala intäkter, kr/kvm	847	772	686	652	653
Nettoomsättning, tkr	521	469	422	401	401
Resultat efter finansiella poster, tkr	-419	4	-117	21	47
Soliditet, %	24	35	36	37	37

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.

I Årsavgiften ingår inte el, värme & bredband.

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 grund av planerade underhållsåtgärder.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex avskrivningar och återinvesteringar) har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med +6% per 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	125 000	0	0	125 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	493 172	0	-374 986	118 186
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>618 172</b>	<b>0</b>	<b>-374 986</b>	<b>243 186</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	547 294	3 938	374 986	926 218
Årets resultat, kr	3 938	-3 938	-419 372	-419 372
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>551 232</b>	<b>0</b>	<b>-44 386</b>	<b>506 846</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 169 404</b>	<b>0</b>	<b>-419 372</b>	<b>750 032</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 127000 kr samt ianspråktagande skett med 501 986 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	551 232
Årets resultat, kr	-419 372
Reservation till underhållsfond, kr	-127 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	501 986
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>506 846</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>506 846</b>

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
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	520 735	468 573
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	6 449
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>520 735</strong>	<strong>475 022</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-174 492	-153 219
Underhåll enligt plan	Not 5	-501 986	-86 444
Övriga externa kostnader	Not 6	-65 357	-63 503
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-82 948	-76 843
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-75 653	-70 389
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-900 436</strong>	<strong>-450 398</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>-379 701</strong>	<strong>24 624</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		215	4 039
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 616	-24 545
Övriga finansiella poster	Not 9	-270	-180
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-39 671</strong>	<strong>-20 686</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>-419 372</strong>	<strong>3 938</strong>

# BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	2 534 359	2 478 420
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	160 267
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 534 359</b>	<b>2 638 687</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 534 859</b>	<b>2 639 187</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 320	5 307
Avräkningskonto HSB		572 660	651 881
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	30 521	3 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	20 142	24 693
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>627 643</b>	<b>685 652</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>627 643</b>	<b>685 652</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 162 502</b>	<b>3 324 839</b>

# BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	125 000	125 000
Fond för yttre underhåll	118 186	493 172
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>243 186</b>	<b>618 172</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	926 218	547 294
Årets resultat	-419 372	3 938
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>506 847</b>	<b>551 232</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>750 033</b>	<b>1 169 404</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 683 686	1 743 686
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 683 686</b>	<b>1 743 686</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	550 000	60 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16 60 086	86 085
Leverantörsskulder	12 260	161 682
Aktuell skatteskuld	Not 17 746	1 549
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 614	1 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 105 077	100 688
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>728 783</b>	<b>411 749</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>2 412 469</b>	<b>2 155 435</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 162 502</b>	<b>3 324 839</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	-379 701	24 624
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	75 653	70 389
Övriga poster	0	0
	<u>-304 048</u>	<u>95 013</u>
Erhållen ränta	215	5 202
Erlagd ränta	-36 134	-24 672
Övriga poster	-270	-180
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>-340 237</u>	<u>75 363</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 212	-15 374
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-176 448	154 589
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>-537 897</b></u>	<u><b>214 578</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	28 675	-160 267
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>28 675</b></u>	<u><b>-160 267</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	430 000	-60 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>430 000</b></u>	<u><b>-60 000</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-79 222</b>	<b>-5 689</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	651 881	657 571
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>572 660</u>	<u>651 881</u>
	<b>-79 222</b>	<b>-5 689</b>

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:	10 - 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	1 772 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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	522 780	475 264
Årsavgift el	1 200	0
Konsumtionsavgift el	0	1 200
Försäljning egenproducerad el	1 661	0
Avsatt till inre fond	-9 204	-9 204
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 299	1 313
Övriga primära intäkter och ersättningar	-1	0
	<b>520 735</b>	<b>468 573</b>
<b>I Årsavgift ingår vatten &amp; TV.</b>		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	0	6 449
	<b>0</b>	<b>6 449</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-75 006	-5 767
El	-22 784	-23 988
Vatten	-15 188	-21 490
Renhållning	-7 652	-9 689
TV, bredband, iptelefoni	-14 280	-14 280
Obligatoriska besiktningar	0	-19 688
Förvaltningskostnader fastighetsskötsel	-12 433	-38 080
Försäkringar	-9 633	-8 996
Fastighetsskatt	-10 389	-10 389
Övriga driftskostnader	-7 128	-852
	<b>-174 492</b>	<b>-153 219</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer	-86 768	-86 444
Underhåll huskropp utvändigt	-415 218	0
	<b>-501 986</b>	<b>-86 444</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-12 155	-10 284
Övriga förvaltningskostnader	-36 164	-38 598
Kostnader överlåtelse och panter	-4 298	-1 313
Kontorsutrustning och -material	0	-325
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-180	-300
Medlemsavgifter HSB	-10 060	-9 214
Stämma och styrelse	-2 500	-3 469
	<b>-65 357</b>	<b>-63 503</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-34 200	-26 050
Löner för anställda	-17 000	-16 290
Vicevärdarvode	-12 000	-12 000
Övriga personalkostnader	-5 040	-4 418
Revisionsarvode	2 000	-2 000
Sociala avgifter	-16 708	-16 086
	<b>-82 948</b>	<b>-76 843</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-75 653	-70 389
	<b>-75 653</b>	<b>-70 389</b>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Swedbank aviavgift	-270	-180
	<b>-270</b>	<b>-180</b>

	2024-12-31	2023-12-31			
<b>Not 10 BYGGNADER OCH MARK</b>					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2104				
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 787 286	3 787 286			
Årets investering byggnader	131 592	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	210 000	210 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 128 878</b>	<b>3 997 286</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-1 518 866	-1 448 477			
Årets avskrivningar byggnader	-75 653	-70 389			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 594 519</b>	<b>-1 518 866</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 534 359</b>	<b>2 478 420</b>			
Redovisade värden byggnader	2 324 359	2 268 420			
Redovisade värden mark	210 000	210 000			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1985	2 849 000	614 000	3 463 000	3 463 000
		<b>2 849 000</b>	<b>614 000</b>	<b>3 463 000</b>	<b>3 463 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning				3 275 000	3 275 000
varav i eget förvar				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>3 275 000</b>	<b>3 275 000</b>
<b>Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>					
Ingående värde pågående nyanläggningar	160 267	0			
Årets Investering	0	160 267			
Omklassificering till Byggnader och mark	-160 267	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>0</b>	<b>160 267</b>			
<b>Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	2 261	3 771			
Övriga kortfristiga fordringar	28 260	0			
	<b>30 521</b>	<b>3 771</b>			
<b>Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetald försäkring	9 821	9 633			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 321	15 060			
	<b>20 142</b>	<b>24 693</b>			

2024-12-31 2023-12-31

## Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebestämmelse	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		1,34%	2026-01-23	1 743 686	60 000
Swedbank Hypotek AB		4,14%	2025-01-28	490 000	20 000
				<b>2 233 686</b>	<b>80 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>1 683 686</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					80 000
Lån som ska konverteras inom ett år					470 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>550 000</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,12%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					320 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 833 686
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

## Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	86 085	76 881
Avsättning	9 204	9 204
Uttag	-35 203	0
	<b>60 086</b>	<b>86 085</b>

## Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	745	964
Slutskatteskuld föregående år	1	585
	<b>746</b>	<b>1 549</b>

## Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	300	1 302
Arbetsgivaravgifter	314	443
	<b>614</b>	<b>1 745</b>

## Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	19 400	20 300
Upplupna sociala avgifter	6 095	6 378
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	3 465	3 154
Upplupna räntekostnader	7 309	3 827
Upplupen revision	11 459	10 429
Förutbetalda årsavgifter och hyror	50 960	48 012
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 389	8 588
	<b>105 077</b>	<b>100 688</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Dean Sparreth Nielsen

Caroline Axelsson

Jessica Svensson

Mikael Nilsson

Mikkey Levin

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

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Torg Södergård i Lagan, org.nr. 716403-7769

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Torg Södergård i Lagan för räkenskapsåret 20240101-20241231.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Torg Södergård i Lagan för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Torg Södergård i Lagan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**DEAN SPARREWATH NIELSEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 10:03:53



**MIKKEY LEVIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 14:36:28



**CAROLINE AXELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 10:04:31



**JESSICA SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 09:40:14



**MIKAEL NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 14:51:45



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 12:29:17



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Torg Södergård i Lagan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 12:29:03



# 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.