



# ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

### 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 2019-09-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsgården 1		1983

### Totalt 1 objekt

Förening äger fastigheter ovan.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkring kronoberg. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg INGÅR i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
158	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13172
127	garageplatser	0
<b>Totalt 285 objekt</b>		<b>13172</b>

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.
Uno Persson	Ordförande	2022-01-01	2022-05-28
Andreas Adamsen	Ordförande	2022-05-28	
Andreas Adamsen	Suppleant	2022-01-01	2022-05-28
Karin Persson	Ledamot	2022-01-01	
Klas Qvarnström	Ledamot	2022-05-28	
Thomas Johansson	Ledamot	2022-01-01	2022-05-28
Marie Svensson	Ledamot	2022-01-01	
Mattias Tuneskog	Ledamot Utsedd av HSB Sydost	2022-01-01	
Simon Logren	Ledamot	2022-01-01	
Kevin Sjöberg	Ledamot	2022-01-01	
Anders Haraldsson	Suppleant	2022-05-28	
Petter Hansson	Suppleant	2022-01-01	
Nikola Protic	Suppleant	2022-05-28	
Ellen Lindblad	Suppleant	2022-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Karin Persson och Simon Logren, samt suppleanterna Anders Haraldsson, Nicola Protic och Ellen Lindblad.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Uno Persson, Karin Persson, Klas Qvarnström, Thomas Johansson, Andreas Adamsen.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

Valberedning har varit: Oscar Morén (ordförande) och Marie Larsson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 54 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-02-03.

Följande underhåll & investeringar m m har utförts under året :

Byte dåliga panelbrädor.

Målning av garage, förråd och tvättstugor.

Asfaltering de ytor som har varit spruckna.

Byte tre torktumlare och en tvättmaskin vilket kommer att minska elförbrukningen.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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
2021	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
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	Projektering för installation av laddstolpar och laddenheter för elbilar.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 216 och under året har det tillkommit 21 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 219.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	213	197	237	225	220
Skuldsättning, kr/kvm	3 462	3 553	3 644	3 735	3 837
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	153	144	136	139	146
Driftskostnad, kr/kvm	303	284	273	277	283
Årsavgifter, kr/kvm	595	595	595	595	595
Totala intäkter, kr/kvm	638	638	637	629	628
Nettoomsättning, tkr	8 409	8 400	8 397	8 285	8 269
Resultat efter finansiella poster, tkr	-693	134	1 181	851	-501
Soliditet, %	22	22	22	20	19

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	1 521 932	0	-1 297 081	224 851
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 143 931</b>	<b>0</b>	<b>-1 297 081</b>	<b>3 846 850</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	8 881 611	134 181	1 297 081	10 312 874
Årets resultat, kr	134 181	-134 181	-692 822	-692 822
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>9 015 792</b>	<b>0</b>	<b>604 259</b>	<b>9 620 052</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>14 159 723</b>	<b>0</b>	<b>-692 822</b>	<b>13 466 902</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 547 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 844 081 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	9 015 792
Årets resultat, kr	-692 822
Reservation till underhållsfond, kr	-547 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 844 081
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>9 620 051</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>9 620 051</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 409 202	8 400 343
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>8 409 202</b>	<b>8 400 343</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 993 079	-3 738 611
Underhåll enligt plan	Not 4	-1 844 081	-811 993
Övriga externa kostnader	Not 5	-545 591	-546 574
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-397 005	-414 912
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 651 419	-1 651 418
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-440 000
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-8 431 175</b>	<b>-7 603 508</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-21 974</b>	<b>796 835</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 006	4 317
Räntekostnader och liknande resultatposter		-671 855	-666 971
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-670 849</b>	<b>-662 654</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-692 822</b>	<b>134 181</b>

## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	57 885 194	59 524 153
Inventarier och installationer	Not 10	0	12 460
Pågående nyanläggningar	Not 11	208 050	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>58 093 244</u>	<u>59 536 613</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>58 093 744</b></u>	<u><b>59 537 113</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 270
Kundfordringar		4 675	0
Avräkningskonto HSB		3 257 237	2 279 792
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 362	1 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	232 980	226 043
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 496 254</u>	<u>2 508 963</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>1 000 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>3 496 254</b></u>	<u><b>3 508 963</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>61 589 998</b></u>	<u><b>63 046 076</b></u>



**BALANSRÄKNING**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 621 999	3 621 999
Fond för yttre underhåll	224 851	1 521 932
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 846 850</b>	<b>5 143 931</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 312 874	8 881 611
Årets resultat	-692 822	134 181
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>9 620 052</b>	<b>9 015 792</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 466 901</b>	<b>14 159 723</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 33 667 962	29 588 097
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>33 667 962</b>	<b>29 588 097</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	11 940 014	17 214 663
Medlemmarnas inre fond	Not 17 219 259	252 706
Leverantörsskulder	969 741	253 182
Aktuell skatteskuld	Not 18 54 065	52 553
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 11 712	9 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 260 343	1 515 792
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>14 455 134</b>	<b>19 298 256</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>48 123 096</b>	<b>48 886 353</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>61 589 998</b>	<b>63 046 076</b>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	41 400 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	7 842 696	7 842 696
Hysesintäkt garage och bilplatser	517 230	516 600
Hysesintäkt övrigt	14 250	9 400
Övriga intäkter i verksamheten	650	1 300
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	29 702	20 944
Övriga fakturerade kostnader	0	60
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 674	9 343
	<b>8 409 202</b>	<b>8 400 343</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-573 428	-481 808
Ventilationsrensning	-29 625	0
El	-345 199	-238 484
Uppvärmning	-1 067 654	-1 070 693
Vatten	-599 895	-587 032
Renhållning	-195 656	-186 833
TV, bredband, iptelefoni	-56 880	-56 831
Obligatoriska besiktningar	0	-66 874
Serviceavtal	-13 776	-20 083
Hissar serviceavtal & besiktning	-44 230	-38 875
Förvaltningskostnader fastighetsskötsel	-276 951	-259 685
Försäkringar	-138 950	-104 303
Fastighetsskatt	-641 642	-617 662
Övriga driftskostnader	-9 194	-9 448
	<b>-3 993 079</b>	<b>-3 738 611</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll lokaler	0	-68 125
Underhåll tvättstuga	-328 802	0
Underhåll installationer	0	-327 750
Underhåll huskropp utvändigt	-1 341 820	-320 316
Underhåll mark och utemiljö	-143 669	0
Underhåll övrigt	-29 790	-95 802
	<b>-1 844 081</b>	<b>-811 993</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-14 815	-13 625
Övriga förvaltningskostnader	-399 980	-383 106
Kostnader överlåtelse och panter	-30 314	-21 418
Föreningsverksamhet	-9 583	-13 459
Kontorsutrustning och -material	-621	-1 538
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 327	-22 401
Konsulter	0	-6 527
Förbrukningsinventarier	0	-13 631
Medlemsavgifter HSB	-57 016	-56 309
Stämma och styrelse	-22 936	-14 560
	<b>-545 591</b>	<b>-546 574</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-121 948	-126 257
Löner för anställda	-211 270	-231 613
Övriga arvoden	-7 992	-5 430
Revisionsarvode	-7 502	0
Sociala avgifter	-48 293	-51 612
	<b>-397 005</b>	<b>-414 912</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 614 575	-1 614 575
Markanläggningar	-24 384	-24 383
Installationer och inventarier	-12 460	-12 460
	<b>-1 651 419</b>	<b>-1 651 418</b>
<b>Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-440 000
	<b>0</b>	<b>-440 000</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

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

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	82 315 887	79 225 946
Omklassificering	44 116	4 089 941
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-1 000 000
Årets investering byggnader	-44 116	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 724 680	1 724 680
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	312 107	312 107
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>84 352 674</b>	<b>84 352 674</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-24 559 299	-23 504 724
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	560 000
Årets avskrivningar byggnader	-1 614 575	-1 614 575
Ingående avskrivningar markanläggningar	-269 222	-244 839
Årets avskrivningar markanläggningar	-24 384	-24 383
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-26 467 480</b>	<b>-24 828 521</b>

**Utgående redovisat värde 57 885 194 59 524 153**

Redovisade värden byggnader	56 142 013	57 756 588
Redovisade värden mark	1 724 680	1 724 680
Redovisade värden markanläggningar	18 501	42 885

**Fastighetsbeteckning:**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	1984	40 500 000	21 550 000	62 050 000	62 050 000
Bostäder hyreshus	1984	60 000 000	22 400 000	82 400 000	82 400 000
Lokaler	1984	1 676 000	1 713 000	3 389 000	3 389 000
		<b>102 176 000</b>	<b>45 663 000</b>	<b>147 839 000</b>	<b>147 839 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	72 226 000	72 226 000
varav i eget förvar	-21 157 000	-21 157 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>51 069 000</b>	<b>51 069 000</b>

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	504 335	504 335
Årets försäljning, utrangering	-44 116	0
Utgående anskaffningsvärden	460 219	504 335

Ingående avskrivningar	-491 875	-479 415
Årets avskrivningar	-12 460	-12 460
Årets försäljning, utrangering	44 116	0
Utgående avskrivningar	-460 219	-491 875

**Utgående redovisat värde 0 12 460**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>		
Ingående värde pågående nyanläggningar	0	3 372 782
Årets Investering	208 050	717 159
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-4 089 941
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>208 050</b>	<b>0</b>

Pågående nyanläggningar avser Laddstolpar och planeras vara klart 2023 till en total utgift av 416100 kr  
Nyttjandeperioden är beräknad till 10 år

<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	1 362	1 358
Övriga kortfristiga fordringar	0	500
	<b>1 362</b>	<b>1 858</b>

<b>Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Förutbetalad försäkring	146 471	138 950
Förutbetalad kabel-TV och bredband	14 235	14 215
Upplupna ränteintäkter	0	2 017
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 274	70 861
	<b>232 980</b>	<b>226 043</b>

<b>Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>				
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Placering HSB 6 mån	0,60%	2022-03-01	0	1 000 000
			<b>0</b>	<b>1 000 000</b>

<b>Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>					
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
SBAB		1,01%	2025-05-09	8 100 000	200 000
Stadshypotek AB		1,60%	2023-10-30	11 045 230	300 000
Stadshypotek AB		1,44%	2024-01-30	3 924 438	100 000
Stadshypotek AB		1,39%	2026-10-30	6 518 429	250 000
Stadshypotek AB		1,30%	2026-01-30	8 269 879	94 784
Stadshypotek AB		3,99%	2027-10-30	7 750 000	250 000
				<b>45 607 976</b>	<b>1 194 784</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **33 667 962**

Nästa års amortering av långfristig skuld 894 784  
Lån som ska konverteras inom ett år 11 045 230  
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **11 940 014**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,80%  
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 779 136  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 39 634 056  
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>		
Ingående värde	252 706	260 609
Uttag	-33 447	-7 903
	<b>219 259</b>	<b>252 706</b>
<b>Not 18 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	54 065	52 551
Slutskatteskuld föregående år	0	2
	<b>54 065</b>	<b>52 553</b>
<b>Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Personalens källskatt	8 477	6 421
Arbetsgivaravgifter	2 885	2 939
Övriga kortfristiga skulder	350	0
	<b>11 712</b>	<b>9 360</b>
<b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	91 000	109 237
Upplupna sociala avgifter	28 592	30 349
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	210 673	190 952
Upplupna räntekostnader	122 950	95 859
Upplupen revision	14 690	14 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	760 704	722 031
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 734	353 364
	<b>1 260 343</b>	<b>1 515 792</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Andreas Adamsen

.....  
Karin Persson

.....  
Kevin Sjöberg

.....  
Klas Qvarnström

.....  
Marie Svensson

.....  
Mattias Tuneskog

.....  
Simon Logren

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

Lars-Åke Eklund  
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren  
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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-01 kl. 08:53:27



**KEVIN SJÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 10:15:59



**SIMON LOGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 09:13:39



**MARIE SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 13:45:50



**MATTIAS TUNESKOG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 17:15:12



**KARIN PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 16:29:16



**KLAS QVARNSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 21:28:11



**LARS-ÅKE EKLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 08:57:58



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 09:38:38



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-04-25 kl. 08:58:51



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 09:38:22



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.