



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Stinsen i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stinsen i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769629-7543 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 2018. Föreningens gällande stadgar registrerades 2020-06-03.

Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sibyllan 2 (310)		2018
Totalt 1 objekt		

Föreningen äger och förvaltar fastigheten ovan i Växjö kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 ²
76	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5596
36	garageplatser, samt förvärvat 2 platser i HSB BRF Eldaren	0
Totalt 112 objekt		5596

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 40 st 2 rok, 20 st 3 rok, 15 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Krister Lundquist	Ordförande	2020-06-11	
Yngve Persson	Ledamot	2021-07-08	
Birgitta Aina Samuelsson	Ledamot	2022-06-22	
Roland Behnke	Ledamot	2022-06-22	
Anne-Marita Yngvesson	Ledamot	2019-05-28	2022-06-22
Inger Björn	Ledamot	2021-07-08	
Aster Boberg Menghestu	HSB ledamot	2019-01-24	2022-06-16
Hans Patrik Gustavsson	Ledamot	2022-06-22	
Fredrik Carlsson	HSB ledamot	2022-06-16	
Ola Isacsson	Suppleant	2021-07-28	2022-06-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Krister Lundquist, Birgitta Aina Samuelsson, Inger Björn och Yngve Persson.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Yngve Persson, Krister Lundquist, Anne-Marita Yngvesson (t o m 2022-06-22), Inger Björn, Hans Patrik Gustavsson.

Firman tecknas två i förening.

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

Valberedning har varit: Anne-Marita Yngvesson (ordförande) och Ola Isacsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. På stämman deltog 20 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +9,5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Tvåårsbesiktning utfördes i februari - mars 2020 av LBE Arkitekt AB. Femårsbesiktning utförd i januari 2023, garantitiden är slut.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	OVK besiktning
2022	Rengöring av dagvattenbrunnar

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

Åtgärder utförs enligt föreningens underhållsplan.

Gällande avtal har diskuterats i styrelsen.

Medlemsaktivitet genomfördes under hösten, ett fyrtiotal medlemmar deltog.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	219	246	239	208	235
Skuldsättning, kr/kvm	14 643	14 801	15 071	15 229	15 374
Räntekänslighet, %	20	21	22	23	25
Energikostnad, kr/kvm	184	152	117	141	130
Driftskostnad, kr/kvm	375	310	277	284	261
Årsavgifter, kr/kvm	722	704	688	642	642
Totala intäkter, kr/kvm	896	860	860	833	759
Nettoomsättning, tkr	5 013	4 810	4 813	4 664	4 249
Resultat efter finansiella poster, tkr	-434	-289	-332	-486	-339
Soliditet, %	63	63	62	62	61

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. El och vatten debiteras efter den förbrukade mängden genom individuell mätning.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	100 733 000	0	0	100 733 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	40 867 000	0	0	40 867 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 770 226	0	469 860	2 240 086
S:a bundet eget kapital, kr	143 370 226	0	469 860	143 840 086
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 973 894	-289 412	-469 860	-3 733 167
Årets resultat, kr	-289 412	289 412	-434 302	-434 302
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 263 306	0	-904 162	-4 167 469
S:a eget kapital, kr	140 106 920	0	-434 302	139 672 617

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 480 000 kr samt ianspråktagande skett med 10 140 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	-3 263 307
Årets resultat, kr	-434 302
Reservation till underhållsfond, kr	-480 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	10 140
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 167 469

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 167 469

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
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 012 672	4 809 821
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 012 672	4 809 821
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 098 278	-1 733 562
Övriga externa kostnader	Not 4	-333 526	-317 184
Personalkostnader	Not 5	-63 109	-64 079
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 652 442	-1 652 442
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 147 354	-3 767 267
RÖRELSERESULTAT		865 318	1 042 554
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 840	1 418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 302 460	-1 333 384
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 299 620	-1 331 966
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-434 302	-289 413
ÅRETS RESULTAT		-434 302	-289 413

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	220 030 790	221 683 232
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>220 030 790</u>	<u>221 683 232</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>220 031 290</u>	<u>221 683 732</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 337	8 169
Övriga fordringar	Not 9	2 518 536	1 383 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	256 209	188 731
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 781 082</u>	<u>1 580 295</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	600 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>600 000</u>
Kassa och bank	Not 12	13 209	13 209
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>13 209</u>	<u>13 209</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 794 291</u>	<u>2 193 504</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>222 825 581</u>	<u>223 877 236</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		141 600 000	141 600 000
Fond för yttre underhåll		2 240 086	1 770 226
<i>Summa bundet eget kapital</i>		143 840 086	143 370 226
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 733 167	-2 973 894
Årets resultat		-434 302	-289 413
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-4 167 469	-3 263 307
Summa eget kapital		139 672 617	140 106 919
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	53 856 537	81 944 505
<i>Summa långfristiga skulder</i>		53 856 537	81 944 505
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	28 087 968	883 308
Leverantörsskulder		267 514	205 845
Skatteskulder		4 219	1 983
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	20 616	14 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	916 110	719 991
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		29 296 427	1 825 812
Summa skulder		83 152 964	83 770 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		222 825 581	223 877 236

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 039 788	3 941 244
Hysesintäkt garage och bilplatser	262 080	262 080
Hysesintäkt övrigt	11 100	2 700
Konsumtionsavgift vatten	126 709	142 400
Konsumtionsavgift el	311 169	185 039
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	245 328	245 328
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 074	30 925
Övriga fakturerade kostnader	50	100
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 375	4
	5 012 672	4 809 821
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-123 464	-31 590
El	-592 513	-409 089
Uppvärmning	-311 432	-313 735
Vatten	-124 774	-127 250
Renhållning	-211 421	-189 289
TV, bredband, iptelefoni	-235 491	-233 274
Obligatoriska besiktningar	-38 100	0
Serviceavtal	-31 977	-40 934
Hissar serviceavtal & besiktning	-22 234	-18 542
Förvaltningskostnader	-306 902	-283 003
Försäkringar	-48 236	-38 334
Fastighetsskatt	-38 710	-27 490
Periodiskt underhåll	-10 140	-15 399
Övriga driftskostnader	-2 883	-5 633
	-2 098 278	-1 733 562
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-10 140	-15 399
	-10 140	-15 399
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 925	-10 500
Övriga förvaltningskostnader	-247 095	-229 683
Kostnader överlåtelse och panter	-14 452	-30 447
Föreningsverksamhet	-8 141	-13 631
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 405	-1 783
Förbrukningsinventarier	-15 250	0
Medlemsavgifter HSB	-30 120	-29 741
Stämman och styrelse	-3 138	0
Arrende, hyra, leasing	-3 000	-1 400
	-333 526	-317 184
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-49 700	-46 600
Övriga arvoden	0	-3 000
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-11 409	-12 479
	-63 109	-64 079
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 652 442	-1 652 442
	-1 652 442	-1 652 442

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	198 293 000	198 293 000
Ingående anskaffningsvärde mark	30 000 000	30 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 293 000	228 293 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 609 768	-4 957 326
Årets avskrivningar byggnader	-1 652 442	-1 652 442
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 262 210	-6 609 768

Utgående redovisat värde

220 030 790 221 683 232

Redovisade värden byggnader	190 030 790	191 683 232
Redovisade värden mark	30 000 000	30 000 000

Fastighetsbeteckning: Sibyllan 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	126 000 000	27 000 000	153 000 000	113 400 000
Lokaler	2018	3 871 000		3 871 000	2 749 000
		129 871 000	27 000 000	156 871 000	116 149 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	86 693 000	86 693 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	86 693 000	86 693 000

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR		
Avräkning HSB	2 518 526	1 383 375
Skattekonto	10	20
	2 518 536	1 383 395

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	51 105	48 236
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	24 512
Förutbetalad kabel-TV och bredband	19 741	18 873
Upplupen intäkt el, värme, vatten	79 225	46 965
Upplupna ränteintäkter	0	1 418
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 138	48 727
	256 209	188 731

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 12 mån		
		0
		600 000
		0
		600 000

Not 12 KASSA OCH BANK		
Swedbank	13 209	13 209
	13 209	13 209

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	0,68%	2025-01-30	294 436
	Swedbank Hypotek AB	1,94%	2023-01-25	720 827
	Swedbank Hypotek AB	2,10%	2029-01-25	294 436
			81 944 505	1 309 699
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			53 856 537
	Nästa års amortering av långfristig skuld			588 872
	Lån som ska konverteras inom ett år			27 499 096
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld			28 087 968
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,58%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			5 238 796
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till			75 396 010
	Finns det Swap-avtal i föreningen?			Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	16 575	12 705
Övriga kortfristiga skulder	4 041	1 980
	20 616	14 685

	2022-12-31	2021-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	35 900	31 000
Upplupna sociala avgifter	11 280	9 740
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	150 441	132 542
Upplupna räntekostnader	180 689	182 627
Upplupen revision	10 800	10 250
Förutbetalda årsavgifter och hyror	497 708	348 563
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 292	5 269
	916 110	719 991

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Kris ter Lundquist

.....
Hans Patrik Gustavsson

.....
Inger Björn

.....
Fredrik Carlsson

.....
Roland Behnke

.....
Yngve Persson

.....
Birgitta Samuelsson

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

Bertil Axelsson
Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stinsen i Växjö, org.nr. 769629-7543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stinsen i Växjö för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Revisornas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed 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 revisionsmed 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 Stinsen i Växjö för räkenskapsåret 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 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.

Växjö

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bertil Axelsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Stinsen i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTER LUNDQUIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 10:46:54



INGER BJÖRN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 15:22:57



FREDRIK CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 09:27:56



HANS PATRIK GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 23:28:29



YNGVE PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 20:04:10



ROLAND BEHNKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 14:36:37



BIRGITTA AINA SAMUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 12:47:25



BERTIL AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 15:04:11



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 13:04:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Stinsen i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERTIL AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 15:07:10



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 13:04:52



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.