



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Eldaren i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Eldaren i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769606-0172 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 2017. Föreningens gällande stadgar registrerades 2020-04-08.

Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sibyllan 1		2017

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
2	lokaler (hyresrätt)	192
81	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5888
46	garageplatser	0
Totalt 129 objekt		6080

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 41 st 2 rok, 32 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karin Andersson	Ordförande	2019-06-03	
Rolf Nicklasson	HSB ledamot	2017-04-01	
Peter Bergqvist	Ledamot	2019-06-03	2022-05-05
Tomas Pettersson	Ledamot	2017-06-21	2022-05-05
Mattias Jonsson	Ledamot	2021-05-23	
Scott Andrew Goodwin	Ledamot	2020-05-19	
Johan Carlsson	Ledamot	2021-05-23	
Madicken Graham	Ledamot	2022-05-05	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Carlsson, Scott Goodwin och Mattias Jonsson.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Karin Andersson, Mattias Jonsson, Johan Carlsson, Madicken Graham.

Firman tecknas två i förening.

Revisorer har varit: Lennart Eklund med Susanne Jansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Jacob Gustafson (ordförande) och Linus Kronberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-02. På stämman deltog 23 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%,
fr.o.m. 2022-10-01 med +5%.

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 2021-04-19.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Skydd mot fåglar har monterats på solcellsanläggningen på taken
2021	Aggregaten för mekanisk till - och frånluft har servats, filter har bytts och den yttersta delen av frånluftskanaler har rengjorts

Föreningen har genomfört den garantibesiktning av fastigheten som ska göras fem år efter inflyttning. Besiktningen har genomförts av oberoende besiktningmän som styrelsen valt. Entreprenören har löpande åtgärdat anmärkningarna från besiktningen och arbetet fortsätter 2023. Föreningen har fått förlängd garanti för bland annat byggnadens sockel, drivlinor i hissarna, garageporten och lager i ventilationsaggregaten. Särskilda utredningar ska göras av brandskydd och värme i källarvåningen.

I slutet av året påbörjades installation av tio laddstationer med totalt 20 uttag för laddning av elfordon i föreningens garage. Driftsättning sker under 2023. Föreningen har ansökt om ladda-bilen-bidrag hos Naturvårdsverket för halva investeringssumman.

Föreningen har fortsatt investera i hyreslokalen som har ett gym som hyresgäst. Ljudnivån och belysningen i lokalen har förbättrats. Hyresgästen betalar åtgärderna genom ett tillägg till hyran under återstående hyrestid.

Ett hyresavtal har skrivits med en ny hyresgäst till butiklokalen. Hyresgästen tillhör samma företagsgruppering som den tidigare hyresgästen. Hyresvillkoren är oförändrade med undantaget att fastighetsskatten betalas av hyresgästen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 124 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	383	333	372	305	221
Skuldsättning, kr/kvm	14 240	14 533	14 826	15 078	15 239
Räntekänslighet, %	20	21	21	22	24
Energikostnad, kr/kvm	202	171	135	161	170
Driftskostnad, kr/kvm	382	358	276	296	332
Årsavgifter, kr/kvm	737	714	714	700	666
Totala intäkter, kr/kvm	1 009	940	946	908	842
Nettoomsättning, tkr	6 137	5 712	5 753	5 520	5 121
Resultat efter finansiella poster, tkr	528	1	459	104	-393
Soliditet, %	62	61	61	60	60

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	99 827 000	0	0	99 827 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	40 483 000	0	0	40 483 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 974 868	0	416 000	2 390 868
S:a bundet eget kapital, kr	142 284 868	0	416 000	142 700 868
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 904 370	1 150	-416 000	-2 319 220
Årets resultat, kr	1 150	-1 150	527 638	527 638
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 903 220	0	111 638	-1 791 582
S:a eget kapital, kr	140 381 648	0	527 638	140 909 286

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 416 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 903 220
Årets resultat, kr	527 638
Reservation till underhållsfond, kr	-416 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 791 582

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 791 582

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	6 137 085	5 694 095
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	18 000
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 137 085	5 712 095
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 319 622	-2 176 130
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 127	-398 643
Personalkostnader	Not 6	-153 863	-147 385
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 802 587	-1 802 587
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 542 199	-4 524 745
RÖRELSERESULTAT		1 594 886	1 187 351
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 067 260	-1 186 201
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 067 248	-1 186 201
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		527 638	1 150
ÅRETS RESULTAT		527 638	1 150

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	225 249 112	227 051 699
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>225 249 112</u>	<u>227 051 699</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>225 249 612</u>	<u>227 052 199</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		67 743	101 314
Övriga fordringar	Not 10	3 212 633	2 512 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	267 944	250 512
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 548 320</u>	<u>2 864 468</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 548 320</u>	<u>2 864 468</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>228 797 932</u>	<u>229 916 667</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		140 310 000	140 310 000
Fond för yttre underhåll		2 390 868	1 974 868
<i>Summa bundet eget kapital</i>		142 700 868	142 284 868
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 319 220	-1 904 370
Årets resultat		527 638	1 150
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-1 791 582	-1 903 220
Summa eget kapital		140 909 286	140 381 648
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	72 230 000	68 569 800
<i>Summa långfristiga skulder</i>		72 230 000	68 569 800
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	14 351 800	19 791 600
Leverantörsskulder		304 666	229 547
Skatteskulder		5 794	3 285
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	39 710	65 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	956 677	875 318
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		15 658 647	20 965 220
Summa skulder		87 888 647	89 535 020
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 797 932	229 916 667

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

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.

Bostadshyreshus nybyggda 2012 och därefter får hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärde för lokaldelen.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 339 617	4 201 980
Hysesintäkt lokaler	421 852	417 492
Hysesintäkt garage och bilplatser	315 840	315 840
Hysesintäkt övrigt	12 625	27 600
Hysesrabatter	0	-35 376
Konsumtionsavgift vatten	129 392	145 831
Konsumtionsavgift el	576 047	312 083
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	237 168	237 168
Övriga intäkter i verksamheten	913	996
Intäkt andrahandsupplåtelse	12 727	7 543
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 284	22 625
Övriga fakturerade kostnader	11 991	40 314
Övriga primära intäkter och ersättningar	58 629	-1
	6 137 085	5 694 095
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	18 000
	0	18 000
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-242 396	-88 079
El	-654 909	-460 188
Uppvärmning	-402 781	-417 903
Vatten	-169 817	-163 297
Renhållning	-138 436	-125 368
TV, bredband, iptelefoni	-246 900	-251 124
Obligatoriska besiktningar	-129 735	-18 696
Serviceavtal	-42 502	-43 980
Hissar serviceavtal & besiktning	-13 876	-17 301
Förvaltningskostnader	-156 851	-269 782
Försäkringar	-53 611	-42 664
Fastighetsskatt	-56 140	-42 350
Periodiskt underhåll	0	-218 132
Övriga driftskostnader	-11 668	-17 266
	-2 319 622	-2 176 130
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	0	-218 132
	0	-218 132
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 036	-16 688
Övriga förvaltningskostnader	-154 433	-248 779
Kostnader andrahandsupplåtelse	-482	-476
Kostnader överlåtelse och pant	-20 268	-23 795
Föreningsverksamhet	-2 510	-10 602
Kontorsutrustning och -material	-4 486	-1 283
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 352	-10 297
Konsulter	-2 750	-44 525
Förbrukningsinventarier	-14 596	-497
Medlemsavgifter HSB	-31 760	-31 361
Stämma och styrelse	-15 454	-10 340
	-266 127	-398 643

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-93 450	-98 384
Löner för anställda	0	-300
Vicevärdsarvode	-20 000	-10 000
Övriga arvoden	-3 000	-5 000
Revisionsarvode	-3 700	-3 400
Sociala avgifter	-33 713	-30 301
	-153 863	-147 385
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 802 587	-1 802 587
	-1 802 587	-1 802 587

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	205 656 237	205 656 237
Ingående anskaffningsvärde mark	30 189 568	30 189 568
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 845 805	235 845 805

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 794 106	-6 991 519
Årets avskrivningar byggnader	-1 802 587	-1 802 587
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 596 693	-8 794 106

Utgående redovisat värde

225 249 112 227 051 699

Redovisade värden byggnader	195 059 544	196 862 131
Redovisade värden mark	30 189 568	30 189 568

Fastighetsbeteckning: Sibyllan 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2017	131 000 000	29 000 000	160 000 000	119 400 000
Lokaler	2017	5 200 000	414 000	5 614 000	4 235 000
		136 200 000	29 414 000	165 614 000	123 635 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	95 463 000	95 463 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	95 463 000	95 463 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR		
Avräkning HSB	3 201 173	2 501 193
Skattekonto	11 460	11 450
	3 212 633	2 512 643

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	56 864	53 611
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	447	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	20 212	22 841
Upplupen intäkt el, värme, vatten	146 920	121 881
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 501	52 179
	267 944	250 512

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,06%	2025-02-14	18 258 000	216 000
Stadshypotek AB	0,74%	2026-01-30	18 012 000	216 000
Stadshypotek AB	1,24%	2027-01-30	18 012 000	216 000
Swedbank Hypotek AB	1,79%	2023-01-25	13 487 800	162 000
Swedbank Hypotek AB	1,38%	2024-01-25	18 812 000	216 000
			86 581 800	1 026 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **72 230 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 864 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 13 487 800
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **14 351 800**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,21%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 104 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 81 451 800

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	34 718	43 787
Övriga kortfristiga skulder	4 992	21 683
	39 710	65 470

	2022-12-31	2021-12-31
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	93 400	75 450
Upplupna sociala avgifter	28 277	23 706
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	184 077	156 092
Upplupna räntekostnader	105 368	99 051
Upplupen revision	14 000	18 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	525 082	498 081
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 473	4 938
	956 677	875 318

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Karin Andersson

.....
Johan Carlsson

.....
Madicken Grahm

.....
Mattias Jonsson

.....
Rolf Nicklasson

.....
Scott Andrew Goodwin

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

Lennart Eklund
Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eldaren i Växjö, org.nr. 769606-0172

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eldaren 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Eldaren 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

Lennart Eklund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

KARIN ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 16:39:40



SCOTT ANDREW GOODWIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-04 kl. 09:03:35



MADICKEN GRAHM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 19:07:20



MATTIAS JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 07:41:45



ROLF NICKLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 10:58:29



JOHAN CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 19:06:57



LENNART EKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 10:20:17



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 09:51:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

LENNART EKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 10:23:59



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 09:51:14



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.