



# ÅRSREDOVISNING 2022

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Laxhusen 1 i Varberg

Org.nr 769616-4545

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

**2022-01-01--2022-12-31,**  
föreningens 14:e verksamhetsår.  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Varberg.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 2008 på fastigheten Laxen 29 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheterna finns 2 st bostadshus med 3 uppgångar på adresserna Birger Svenssons väg 29 A och 29 B samt Göteborgsvägen 2 i Varberg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	1 st	1 rok	37 m <sup>2</sup>
		4 st	2 rok	226 m <sup>2</sup>
		8 st	3 rok	720 m <sup>2</sup>
		7 st	4 rok	765 m <sup>2</sup>
		2 st	5 rok	212 m <sup>2</sup>
		22 st		1 960 m <sup>2</sup>
Garage	Hyresrätt	18 st		
		1 st		
MC-plats				
Totalt		41 st		1 960 m <sup>2</sup>



**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Under de senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Renovering av Penthouse har genomförts
- Diverse plåtarbeten
- Renovering tätskick vid terrasser övre plan B-huset
- Uppförande av brandvägg mellan penthouselägenheter i A-huset
- Installation av 18 laddplatser i garaget.

**Underhåll**

Under året har föreningen genomfört underhållsåtgärder och reparationer i normal omfattning.

- Porttelefoner
- Byte av föreningens nödbelysningskyltar
- Byte av golvgaller vid garagednfart

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Underhållskostnaderna för de närmsta 10 åren har beräknats till 3 391 000 kr. Styrelsen har i budgeten för 2023 avsatt 250 000 för framtida underhåll.

Det kommande året planerar styrelsen för följande underhåll:

- Fasadvätt
- Kontroll av trall och tätskick i hus A
- Byte av belysning i trapphus, entréer, förråd och garage

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-09-12.

**Ekonomi**

Årsavgifterna för 2022 blev oförändrade. Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 692 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2023 har föreningen beslutat att höja årsavgifterna med 5% från och med 2023-01-01. Årsavgifterna uppgår då till 727 kr/m<sup>2</sup>. Styrelsens anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 050 000 kr. Under året har föreningen amorterat 800 000 kr.

**Väsentliga avtal**

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, HSB
- Fastighetsförsäkring, LF
- Internet, Varbergs energi och Mediateknik
- Garageportexperten
- Värmeservice
- RC Hisservice
- EI, GodEI
- EI-laddning, Charge Nord

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 10 medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 32 st medlemmar. Under året har medlemsantalet varit oförändrat. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 32 st medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Magnus Palmqvist	ledamot, ordförande
Jan-Åke Ericsson	ledamot, vice ordförande
Teresa Wiik Hammarlind	ledamot
Oi Lim Palmqvist	ledamot
Ove Johansson	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Magnus Palmqvist, samt ledamöterna Teresa Wiik Hammarlind.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Magnus Palmqvist, Oi Lim Palmqvist, Teresa Wiik Hammarlind och Jan-Åke Eriksson, två i förening.

Vicevärdar har varit HSB-kontoret i Varberg.

Revisor har varit Ewa Lindquist, med Per-Olof Sjöberg som suppleant valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter på HSB Götas distriktsstämma har varit Magnus Palmqvist, med Jan-Åke Ericsson som suppleant.

Valberedning har varit Kim Walliander, sammankallande, och Lena Hjers.

**Flerårsöversikt**

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettomsättn, Tkr	1 526	1 533	1 518	1 517	1 548
Resultat efter finansiella poster, tkr	-267	-188	26	23	-345
Balansomslutning, tkr	51 511	52 565	51 992	51 335	51 522
Eget kapital, tkr	31 114	31 381	31 569	31 543	31 520
Taxeringsvärde, tkr	42 200	32 800	32 800	32 800	27 000
- varav byggnad, tkr	33 000	25 000	25 000	25 000	21 800
Underhållsfond tkr	883	674	434	290	483
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	692	692	692	692	692
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	10 230	10 638	9 847	9 949	10 051
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	140	152	144	131	122

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 543 125	0	674 001	-1 648 057	-188 044
Avsättning underhåll -22			250 000	-250 000	
Ianspråk underhåll -22			-41 003	41 003	
Överföring till balanserat resultat				-188 044	188 044
Årets resultat					-266 918
Belopp vid årets slut	32 543 125	0	882 998	-2 045 098	-266 918

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-2 045 098
Årets resultat	<u>-266 918</u>
Till stämmans förfogande	-2 312 016

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>-2 312 016</u>
	-2 312 016

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 882 998 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 526 477	1 533 043
Summa rörelsens intäkter		1 526 477	1 533 043
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-621 162	-575 617
Periodiskt underhåll	Not 3	-41 003	-9 848
Övriga externa kostnader	Not 4	-23 350	-22 725
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-60 862	-60 117
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-772 969	-755 118
Summa rörelsens kostnader		-1 519 346	-1 423 425
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 131</b>	<b>109 618</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		598	458
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 646	-298 120
Summa finansiella poster		-274 048	-297 662
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-266 918</b>	<b>-188 044</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-266 918</b>	<b>-188 044</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		-266 918	-188 044
Reservering till fond för yttre underhåll		-250 000	-250 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		41 003	9 848
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-475 915</b>	<b>-428 196</b>

Balansräkning			2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 12	Not 7	34 264 924	35 016 442
Mark			16 652 028	16 652 028
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	189 461	32 400
			<u>51 106 413</u>	<u>51 700 870</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>51 106 913</u>	<u>51 701 370</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avräkningskonto HSB Göta			338 225	793 820
Övriga fordringar		Not 10	6 286	17 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	60 041	52 364
			<u>404 552</u>	<u>863 921</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Summa omsättningstillgångar			<u>404 552</u>	<u>863 921</u>
<b>Summa tillgångar</b>			<b><u>51 511 465</u></b>	<b><u>52 565 291</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	32 543 125	32 543 125
Fond för yttre underhåll	882 998	674 001
	<u>33 426 123</u>	<u>33 217 126</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 045 098	-1 648 057
Årets resultat	-266 918	-188 044
	<u>-2 312 015</u>	<u>-1 836 101</u>
Summa eget kapital	<u>31 114 108</u>	<u>31 381 025</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 14 550 000	14 450 000
	<u>14 550 000</u>	<u>14 450 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 5 500 000	6 400 000
Leverantörsskulder	86 238	85 253
Skatteskulder	65 966	63 808
Övriga skulder	Not 13 1 152	-1 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 194 002	186 217
	<u>5 847 358</u>	<u>6 734 265</u>
Summa skulder	<u>20 397 358</u>	<u>21 184 265</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>51 511 465</u></b>	<b><u>52 565 291</u></b>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Redovisnings- och värderingsprinciper</b>		
<b>Allmänna upplysningar</b>		
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).		
<b>Intäktsredovisning</b>		
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.		
Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.		
Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.		
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.		
Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%	
Byggnader	1,6	
Ombyggnader	4,0	
Inventarier	10,0	
Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.		
<b>Fordringar</b>		
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.		
<b>Skulder</b>		
Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.		
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.		
<b>Fond för yttre underhåll</b>		
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.		
<b>Fastighetsavgift/Fastighetsskatt</b>		
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.		
<b>Inkomstskatt</b>		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.		

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Eventualförpliktelser</b>		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
<b>Avsättningar</b>		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	1 356 360	1 347 216
Hyror	102 500	89 375
Elintäkter	2 220	0
Vattenintäkter	55 510	81 958
Övriga intäkter	9 887	14 494
	<b>1 526 477</b>	<b>1 533 043</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	158 906	142 474
Reparationer	53 474	75 336
El	149 713	98 072
Vatten	58 000	54 641
Sophämtning	58 574	50 546
Övriga avgifter	16 961	18 421
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	33 418	32 098
Förvaltningsarvoden	72 870	71 261
Övriga driftskostnader	19 246	32 767
	<b>621 162</b>	<b>575 617</b>
<b>Not 3 Periodiskt underhåll</b>		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	41 003	9 848
	<b>41 003</b>	<b>9 848</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	11 250	10 625
Medlemsavgifter	12 100	12 100
	<b>23 350</b>	<b>22 725</b>

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	47 300	46 600
	Revisorsarvode	1 000	1 000
	Sociala kostnader	12 562	12 517
		<u>60 862</u>	<u>60 117</u>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	751 518	751 518
	Inventarier	21 451	3 600
		<u>772 969</u>	<u>755 118</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2127	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2008	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 054 273	38 289 209
Årets investeringar	0	2 765 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 054 273	41 054 273
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 037 831	-5 286 313
Årets avskrivningar	-751 518	-751 518
Utgående avskrivningar	-6 789 349	-6 037 831
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>34 264 924</b>	<b>35 016 442</b>
Taxeringsvärde för Laxen 29		
Byggnad - bostäder	33 000 000	25 000 000
	33 000 000	25 000 000
Mark - bostäder	9 200 000	7 800 000
	9 200 000	7 800 000
Taxeringsvärde totalt	42 200 000	32 800 000
<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	36 000	0
Årets investeringar	178 513	36 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 513	36 000
Ingående avskrivningar	-3 600	0
Årets avskrivningar	-21 451	-3 600
Utgående avskrivningar	-25 051	-3 600
<b>Bokfört värde</b>	<b>189 461</b>	<b>32 400</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	6 286	13 573
Övriga fordringar	0	4 164
	6 286	17 737
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 041	52 364
	60 041	52 364



Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek	2852552625	1,37%	2025-01-10	6 000 000	0
Varbergs Sparbank	9655119627	1,17%	2024-07-30	8 650 000	100 000
Varbergs Sparbank	9754131697	1,59%	2023-04-30	5 400 000	5 400 000
				20 050 000	5 500 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>14 550 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 550 000
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>5 500 000</b>	<b>6 400 000</b>
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 300 000 kr					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				36 000 000	36 000 000
<b>Not 13 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Mervärdesskatt				-1 998	-4 863
Övriga kortfristiga skulder				3 150	3 850
				<b>1 152</b>	<b>-1 013</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				23 037	38 575
Övriga upplupna kostnader				40 245	38 413
Förutbetalda hyror och avgifter				130 720	109 229
				<b>194 002</b>	<b>186 217</b>

**Noter****2022-12-31****2021-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Varberg

.....  
Teresa Hammarlind.....  
Oli lim Palmqvist.....  
Jan-Åke Ericsson.....  
Magnus Palmqvist.....  
Ove Johansson**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....  
Ewa Lindquist  
Av föreningen vald revisor.....  
Carina Eriksson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Laxhusen 1 i Varberg, org.nr. 769616-4545

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Laxhusen 1 i Varberg för räkenskapsåret 2022.

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 Laxhusen 1 i Varberg för räkenskapsåret 2022 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. 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 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 revisionsssed 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Varberg

Digitalt signerad av

Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ewa Lindquist  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Laxhusen 1 i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MAGNUS PALMQVIST**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 11:01:10



**OI LIM PALMQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 11:17:48



**OVE JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 13:24:00



**JAN-ÅKE ERICSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 11:01:56



**TERESA HAMMARLIND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 11:11:00



**EWA LINDQUIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 15:38:45



**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 16:05:21



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Laxhusen 1 i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EWA LINDQUIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 13:10:08



**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 16:05:36

