



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Djäknen 3 i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Djäknen 3 i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769635-2702 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 stadgar registrerades senast 2020-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Djäknen 3		1870 och 1965

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten Växjö Djäknen 3. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg INGÅR i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	329
3	lokaler (hyresrätt)	254
24	bostäder(upplåtna med bostadsrätt)	1817
8	p-platser	0
Totalt 38 objekt		2400

Föreningens bostäder fördelas på: 8 st 1 rok, 5 st 2 rok, 9 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karin Hellström	Ordförande	2022-01-01	
Thomas Styrell	Ledamot	2022-01-01	
Lized Rodriguez	Ledamot	2022-01-01	
Susanne Hallak	Ledamot	2022-05-25	
Andreas Håkansson	Ledamot	2022-01-01	2022-05-25
Felix Nilsson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-01-01	
Robin Sandström	Ledamot	2022-05-25	
Michaela Fransson	Ledamot	2022-01-01	2023-02-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Karin Hellström, Lized Rodriguez och Thomas Styrell.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare under året har varit: T o m 2022-05-25 tecknades firman av två ledamöter i förening. Fr o m 2022-05-25 tecknas firman av Karin Hellström, Susanne Hallak, Robin Sandström och Michaela Fransson.

Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

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

Valberedning har varit Annika Wall (sammankallande) och Camilla Wärlind Myrberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +12,5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-16.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Takbyte Skolgatan 1
2021	Kodlås till ytterdörrar
2021	OVK
2022	Relining av stammar Storgatan 2 och Skolgatan 1 C
2022	Byte av ventilation i källarlokal Storgatan 2

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

Årtal	Ändamål
2023	lordningsställande av skyddsrum
2023	Balkongreovering
2024	Byte av maskiner i tvättstuga

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	189	182	188	149	-8 777
Skuldsättning, kr/kvm	11 717	11 753	11 959	11 452	12 099
Räntekänslighet, %	19	20	20	19	22
Energikostnad, kr/kvm	141	135	137	135	87
Driftskostnad, kr/kvm	654	432	225	268	180
Årsavgifter, kr/kvm	704	670	651	662	612
Totala intäkter, kr/kvm	742	702	691	680	619
Nettoomsättning, tkr	1 782	1 676	1 629	1 611	1 467
Resultat efter finansiella poster, tkr	-809	-340	59	-41	-21 293
Soliditet, %	53	54	54	53	52

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	33 465 850	0	0	33 465 850
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	260 201	0	0	260 201
Underhållsfond, kr	138 198	0	-138 198	0
S:a bundet eget kapital, kr	33 864 249	0	-138 198	33 726 051
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-120 301	-339 514	138 198	-321 618
Årets resultat, kr	-339 514	339 514	-808 782	-808 782
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-459 815	0	-670 584	-1 130 400
S:a eget kapital, kr	33 404 434	0	-808 782	32 595 651

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 481 000 kr samt ianspråktagande skett med 619 198 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	-459 816
Årets resultat, kr	-808 782
Reservation till underhållsfond, kr	-481 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	619 198
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 130 400

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 130 400

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	1 781 863	1 676 189
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 983
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 781 863	1 684 172
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 570 047	-1 035 717
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 734	-110 706
Personalkostnader	Not 6	-36 667	-19 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-397 318	-397 318
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 095 766	-1 562 928
RÖRELSERESULTAT		-313 903	121 244
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 059	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-495 938	-460 758
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-494 879	-460 758
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-808 782	-339 514
ÅRETS RESULTAT		-808 782	-339 514

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	59 134 695	59 532 013
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>59 134 695</u>	<u>59 532 013</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>59 135 195</u>	<u>59 532 513</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 460	3 933
Övriga fordringar	Not 10	1 815 306	2 676 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	62 282	17 446
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 886 047</u>	<u>2 698 310</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 886 047</u>	<u>2 698 310</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>62 021 243</u>	<u>62 230 823</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	33 465 850	33 465 850
Uppskrivningsfond	260 201	260 201
Fond för yttre underhåll	0	138 198
Summa bundet eget kapital	33 726 051	33 864 249
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-321 618	-120 301
Årets resultat	-808 782	-339 514
Summa ansamlad förlust	-1 130 400	-459 816
Summa eget kapital	32 595 651	33 404 433
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 17 781 188	17 834 872
Summa långfristiga skulder	17 781 188	17 834 872
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	10 339 309	10 372 366
Leverantörsskulder	1 017 526	371 708
Skatteskulder	7 454	4 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 280 115	243 382
Summa kortfristiga skulder	11 644 404	10 991 518
Summa skulder	29 425 592	28 826 390
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	62 021 243	62 230 823

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 kortläsare:	15 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.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 323 384	1 260 360
Årsavgifter lokaler	187 200	178 284
Hysesintäkt lokaler	193 638	203 712
Hysesintäkt garage och bilplatser	55 200	51 000
Hysesintäkt övrigt	0	750
Hysesrabatter	0	-31 916
Intäkt andrahandsupplåtelse	6 695	2 991
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 629	5 236
Övriga fakturerade kostnader	5 097	5 772
Övriga primära intäkter och ersättningar	20	0
	1 781 863	1 676 189
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	7 983
	0	7 983
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-115 388	-94 084
El	-66 520	-43 325
Uppvärmning	-205 205	-217 007
Vatten	-67 311	-64 745
Renhållning	-39 469	-31 639
Obligatoriska besiktningar	0	-8 381
Serviceavtal	-912	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-8 730	-5 653
Faatighetskötsel	-97 855	-107 187
Försäkringar	-36 775	-28 365
Fastighetskatt	-66 236	-53 319
Periodiskt underhåll	-864 098	-378 562
Övriga driftskostnader	-1 548	-3 450
	-1 570 047	-1 035 717
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll stammar	-864 098	0
Underhåll fönster	0	-34 875
Underhåll tak	0	-343 687
	-864 098	-378 562
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 094	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-44 328	-44 107
Kostnader andrahandsupplåtelse	-724	-476
Kostnader överlåtelse och panter	-11 769	-5 713
Föreningsverksamhet	-2 495	-445
Kontorsutrustning och -material	-211	0
Konsulter	-1 810	-32 000
Förbrukningsinventarier	-6 878	0
Medlemsavgifter HSB	-14 048	-13 865
Stämma och styrelse	-377	-1 600
	-91 734	-110 706
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-27 900	-14 600
Sociala avgifter	-8 767	-4 587
	-36 667	-19 187

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-397 318	-397 318
	-397 318	-397 318

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 069 979	46 983 104
Årets investering byggnader	0	86 875
Ingående anskaffningsvärde mark	14 033 914	14 033 914
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 103 893	61 103 893

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-1 571 880	-1 174 562
Årets avskrivningar byggnader	-397 318	-397 318
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 969 198	-1 571 880

Utgående redovisat värde **59 134 695** **59 532 013**

Redovisade värden byggnader	45 100 781	45 498 099
Redovisade värden mark	14 033 914	14 033 914

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2005	17 400 000	5 800 000	23 200 000	16 530 000
Bostäder hyreshus	1965	7 200 000	4 004 000	11 204 000	8 802 000
Lokaler	2005	250 000	0	250 000	224 000
Lokaler	1965	2 053 000	675 000	2 728 000	2 035 000
		26 903 000	10 479 000	37 382 000	27 591 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	31 852 000	31 852 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	31 852 000	31 852 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 777 684	2 676 930
Skattekonto	827	0
Momsfordran	36 795	0
	1 815 306	2 676 930

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	45 957	2 922
Upplupna ränteintäkter	1 042	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 283	14 524
	62 282	17 446

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,25%	2023-03-01	1 000 000	0
			1 000 000	0

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Eken AB	2,54%	2023-01-29	8 946 426	15 208
SBAB	3,30%	2023-03-30	1 328 293	33 640
SBAB	0,72%	2024-01-10	8 900 446	48 000
SBAB	2,23%	2025-04-16	8 945 332	25 000
			28 120 497	121 848
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				17 781 188
Nästa års amortering av långfristig skuld				73 000
Lån som ska konverteras inom ett år				10 266 309
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				10 339 309
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,85%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				487 392
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				27 511 257
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	17 500	14 600
Upplupna sociala avgifter	5 499	4 587
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	37 713	37 745
Upplupna räntekostnader	73 336	0
Upplupen revision	10 500	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	126 598	158 512
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 969	16 438
	280 115	243 382

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Karin Hellström

Felix Nilsson

Lized Rodriguez

Robin Sandström

Susanne Hallak

Thomas Styrell

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

Peter Linder
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Djäknerna 3 i Växjö, org.nr. 769635-2702

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Djäknerna 3 i Växjö för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 Djäknen 3 i Växjö för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Linder
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Djäknen 3 i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN HELLSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 08:34:47



FELIX NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 13:53:28



ROBIN SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 09:09:35



THOMAS STYRELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 12:27:09



SUSANNE HALLAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 11:50:32



LIZED RODRIGUEZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 14:18:10



PETER LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 20:02:03



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 16:16:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Djäknen 3 i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 20:03:15



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 16:16:30



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.