



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Pelarsalen i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Pelarsalen i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769632-3463 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 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pelarsalen 1		2018-2019

Totalt 1 objekt

Förening äger fastigheter ovan.

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. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
89	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6172
51	p-platser	0
Totalt 140 objekt		6172

Föreningens lägenheter fördelas på: 53 st 2 rok, 29 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Karlsson	Ordförande	2022-01-01	
Kjell Gustafsson	Ledamot	2022-06-10	
Janne Olavi Aho	Ledamot	2022-01-01	2022-06-10
Anna Kröhnke	Ledamot	2022-01-01	
Nina Axelsson	Ledamot	2022-01-01	
Adela Vejo	Ledamot	2022-06-10	
Felix Nilsson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-01-01	
Anisa Susic	Ledamot	2022-01-01	
Josefin Persson	Ledamot	2022-01-01	2022-06-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mikael Karlsson, Anna Khröhnke, Kjell Gustavsson, Anisa Susic, Nina Axelsson, Felix Nilsson och Adela Vejo.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mikael Karlsson, Anna Kröhnke, Nina Axelsson, Adela Vejo, Anisa Susic.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

Valberedning har varit: Niklas Brödjegård (ordförande) samt Nedal Shiltagh, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 12 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Ingen formell fastighetsbesiktning har genomförts då förening fortsatt är under garantitid. Löpande översyn genomförs av föreningens förvaltare och HSB Sydost fastighetsförvaltning. Två års besiktning utfördes under 2020 och fem års besiktning ska genomföras under 2023

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Kompletterande balkonginglasning.
2020-2021	5 st laddningspunkter installerades.
2021	Fastigheten certifierades med miljöbyggnad silver.

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 130 och under året har det tillkommit 14 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	294	303	307	335	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 713	13 321	13 459	13 586	0
Räntekänslighet, %	18	19	19	20	0
Energikostnad, kr/kvm	152	132	121	125	0
Driftskostnad, kr/kvm	323	302	277	259	0
Årsavgifter, kr/kvm	713	699	699	699	0
Totala intäkter, kr/kvm	853	837	826	806	0
Nettoomsättning, tkr	5 263	5 163	5 099	4 973	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	156	213	244	-317	0
Soliditet, %	64	63	63	63	0

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	117 373 000	0	0	117 373 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	24 087 000	0	0	24 087 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 451 000	0	602 000	2 053 000
S:a bundet eget kapital, kr	142 911 000	0	602 000	143 513 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-659 897	212 865	-602 000	-1 049 032
Årets resultat, kr	212 865	-212 865	155 681	155 681
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-447 032	0	-446 319	-893 351
S:a eget kapital, kr	142 463 968	0	155 681	142 619 649

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 602000 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	-447 031
Årets resultat, kr	155 680
Reservation till underhållsfond, kr	-602 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-893 351

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-893 351

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 262 733	5 163 405
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 262 733	5 163 405
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 993 823	-1 865 395
Övriga externa kostnader	Not 4	-399 636	-387 649
Personalkostnader	Not 5	-17 690	-35 305
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 659 272	-1 659 272
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 070 420	-3 947 620
RÖRELSERESULTAT		1 192 313	1 215 785
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 474	9 200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 040 106	-1 012 120
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 036 632	-1 002 920
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		155 681	212 865
ÅRETS RESULTAT		155 681	212 865

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	218 654 803	220 314 075
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>218 654 803</u>	<u>220 314 075</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>218 655 303</u>	<u>220 314 575</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 738	4 245
Övriga fordringar	Not 9	1 240 830	5 092 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	109 659	146 329
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 353 227</u>	<u>5 242 886</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 000 000</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 353 227</u>	<u>5 242 886</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>222 008 530</u>	<u>225 557 461</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		141 460 000	141 460 000
Fond för yttre underhåll		2 053 000	1 451 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>143 513 000</u>	<u>142 911 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 049 032	-659 897
Årets resultat		155 681	212 865
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-893 351</u>	<u>-447 032</u>
Summa eget kapital		<u>142 619 649</u>	<u>142 463 968</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>77 654 702</u>	<u>54 270 971</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>77 654 702</u>	<u>54 270 971</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		810 248	27 943 285
Leverantörsskulder		196 026	216 562
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	15 632	9 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>712 273</u>	<u>653 290</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 734 179</u>	<u>28 822 522</u>
Summa skulder		<u>79 388 881</u>	<u>83 093 493</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>222 008 530</u>	<u>225 557 461</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 402 704	4 316 532
Hysesintäkt garage och bilplatser	220 400	217 600
Hysesintäkt övrigt	22 550	13 200
Konsumtionsavgift vatten	147 582	148 828
Konsumtionsavgift el	217 915	196 629
Konsumtionsavgift värme	0	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	234 960	234 960
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	16 422	34 964
Övriga fakturerade kostnader	200	700
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	-8
	5 262 733	5 163 405
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-38 310	-24 653
El	-503 524	-374 073
Uppvärmning	-278 039	-289 269
Vatten	-157 250	-152 682
Renhållning	-248 692	-235 289
TV, bredband, iptelefoni	-245 764	-257 148
Serviceavtal	-59 080	-58 071
Hissar serviceavtal & besiktning	-15 625	-13 050
Förvaltningskostnader fastighetskötsel	-322 400	-359 070
Försäkringar	-118 282	-93 633
Övriga driftskostnader	-6 857	-8 458
	-1 993 823	-1 865 395
Specifikation till periodiskt underhåll		
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 965	-7 950
Övriga förvaltningskostnader	-314 237	-302 417
Kostnader överlåtelse och panter	-17 574	-34 942
Föreningsverksamhet	-171	0
Kontorsutrustning och -material	0	-169
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 901	-8 218
Medlemsavgifter HSB	-34 384	-33 953
Stämman och styrelse	-13 404	0
	-399 636	-387 649
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-13 460	-21 560
Övriga arvoden	0	-8 000
Revisionsarvode	0	2 000
Sociala avgifter	-4 230	-7 745
	-17 690	-35 305
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 649 354	-1 649 354
Markanläggningar	-9 918	-9 918
	-1 659 272	-1 659 272

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	198 657 000	198 657 000
Ingående anskaffningsvärde mark	27 300 000	27 300 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	49 588	49 588
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 006 588	226 006 588

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 682 595	-4 033 241
Årets avskrivningar byggnader	-1 649 354	-1 649 354
Ingående avskrivningar markanläggningar	-9 918	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-9 918	-9 918
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 351 785	-5 692 513

Utgående redovisat värde

218 654 803 220 314 075

Redovisade värden byggnader	191 325 051	192 974 405
Redovisade värden mark	27 300 000	27 300 000
Redovisade värden markanläggningar	29 752	39 670

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	80 000 000	14 400 000	94 400 000	73 200 000
Bostäder hyreshus	2019	40 000 000	7 000 000	47 000 000	35 400 000
Lokaler				0	
		120 000 000	21 400 000	141 400 000	108 600 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	84 497 000	84 497 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	84 497 000	84 497 000

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 156 117	5 036 260
Skattekonto	56 110	21 536
Övriga fordringar	28 603	34 517
	1 240 830	5 092 313

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	29 743	29 054
Förutbetalad kabel-TV och bredband	1 780	41 077
Upplupen intäkt el, värme, vatten	35 626	31 392
Upplupna ränteintäkter	3 417	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 093	44 806
	109 659	146 329

2022-12-31 2021-12-31

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum	2022-12-31	2021-12-31
Placering HSB 12 mån	2,05%	2023-12-01	2 000 000	0
			2 000 000	0

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	0,90%	2025-02-14	27 181 146	279 500
Stadshypotek AB	1,61%	2027-03-01	24 193 979	243 768
Swedbank Hypotek AB	1,49%	2024-02-09	27 089 825	286 980
			78 464 950	810 248

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **77 654 702**

Nästa års amortering av långfristig skuld 810 248

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **810 248**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,32%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 240 992

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 74 413 710

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	15 632	9 385
	15 632	9 385

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	10 900	10 800
Upplupna sociala avgifter	3 425	3 393
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	155 425	110 884
Upplupna räntekostnader	76 596	47 510
Upplupen revision	10 790	10 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	455 137	456 288
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 215
	712 273	653 290

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Mikael Karlsson

.....
Anisa Susic

.....
Anna Kröhnke

.....
Felix Nilsson

.....
Kjell Gustafsson

.....
Adela Vejo

.....
Nina Axelsson

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

Mohammed Daabas
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pelarsalen i Växjö, org.nr. 769632-3463

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pelarsalen 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 avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 mina 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Pelarsalen i Växjö för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mohammed Daabas
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

MIKAEL KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 19:52:17



FELIX NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 19:48:31



KJELL GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 11:22:26



ANISA SUSIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 20:24:21



ADELA VEJO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 19:50:22



NINA AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 08:28:25



ANNA KRÖHNKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 19:49:57



MOHAMMED DAABAS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 13:11:16



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 13:29:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

MOHAMMED DAABAS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 13:11:10



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 13:29:12



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.