



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Björksätra i Växjö

MEMBER I HSB



HSB - där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Björksåtra i Växjö med säte i Växjö org.nr. 716403-9765 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 1993. Föreningens gällande stadgar registrerades 2019-03-25.

Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björksåtra 1		1991 och 1993

Totalt 1 objekt

Föreningen äger och förvaltar fastigheten ovan i Växjö kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
94	p-platser	0
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9130
24	garageplatser	0
Totalt 228 objekt		9130

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 16 st 2 rok, 50 st 3 rok, 16 st 4 rok, 10 st 5 rok, 6 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Åke Amurén	Ordförande	2022-01-01	2022-12-12
Thomas Gal	Ordförande	2022-12-12	
Thomas Gal	Ledamot	2022-01-01	
Jan Palmqvist	Ledamot	2022-01-01	
Bengt Ekman	Ledamot	2022-01-01	
Jan-Ivar Bergqvist	Ledamot	2022-01-01	
Elisabeth Öberg	Ledamot	2022-01-01	
Anette Lundén	Ledamot	2022-01-01	
Thomas Karlsson	HSB ledamot	2022-01-01	
Anders Odenö	Ledamot	2022-01-01	
Mattias Magnusson	Ledamot	2022-07-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Gal, Elisabeth Öberg, Anette Lundén och Jan Palmqvist.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Åke Amurén, Jan Palmqvist, Bengt Ekman, Elisabeth Öberg, Thomas Gal.

Firman tecknas två i förening.

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

Valberedning har varit: styrelsen delegerad vid föreningsstämma.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-27. På stämman deltog 26 medlemmar.

Styrelsens ordförande Åke Amurén avgick som ordförande och Thomas Gal valdes vid extrastämma som hölls den 12/12 2022 till ny ordförande fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +1,6% 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 2022-10-10.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2008	Byte av styrutrustning för ventilation i de fyra höghusen
2010-2011	Investering avseende ventilationssystem i de fyra höghusen har färdigställts
2017	Målning m. m. av fasaderna på de fyra punkthusen
2017	Nya hissdörrar med automatik
2018	Samtliga trapphusdörrar i de fyra punkthusen har ersatts med nya säkerhetsdörrar samt postboxar
2018 - 2019	Energideklaration
2019	OVK i samtliga lägenheter och lokaler
2020	Larm från hissar utbytt till digitalt
2020	Samtliga lägenheter har anslutits till Wexnets bredbandsnät
2021	Köksrenovering i kvartershuset
2021	Rivning av komposthuset, ersatte platsen med P-yta och installation av 3 el-laddstolpar
2022	Installation av hjärtstartare samt utbildning för medlemmarna
2022	Uppfräschning av soprummen

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

Årtal	Ändamål
2023	Utvändig målning av låghus, garage, carportar och cykelförråd
2023	Taktvätt
2023	Byte av styrutrustning för värme och vatten i låghusen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 153 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 153.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	276	280	278	318	269
Skuldsättning, kr/kvm	4 845	4 923	5 002	5 086	5 169
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	172	163	152	152	150
Driftskostnad, kr/kvm	327	330	299	312	271
Årsavgifter, kr/kvm	732	732	755	755	755
Totala intäkter, kr/kvm	756	755	713	777	778
Nettoomsättning, tkr	6 902	6 897	6 508	7 090	7 100
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 025	857	912	517	745
Soliditet, %	35	34	33	32	31

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	9 129 992	0	0	9 129 992
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	486 800	0	0	486 800
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 473 617	0	397 000	5 870 617
S:a bundet eget kapital, kr	15 090 409	0	397 000	15 487 409
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 056 254	857 254	-397 000	8 516 508
Årets resultat, kr	857 254	-857 254	1 024 936	1 024 936
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 913 508	0	627 936	9 541 444
S:a eget kapital, kr	24 003 917	0	1 024 936	25 028 853

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 397 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 913 508
Årets resultat, kr	1 024 936
Reservation till underhållsfond, kr	-397 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 541 444

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 541 444

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 902 492	6 897 248
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 902 492	6 897 248
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 981 674	-3 009 095
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-198 516
Övriga externa kostnader	Not 5	-383 464	-303 359
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-263 774	-263 994
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 499 303	-1 499 303
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 128 215	-5 274 266
RÖRELSERESULTAT		1 774 277	1 622 981
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		23 318	19 142
Räntekostnader och liknande resultatposter		-772 659	-784 870
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-749 341	-765 728
ÅRETS RESULTAT		1 024 936	857 254



BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	62 359 807	63 853 987
Inventarier och installationer	Not 9	10 245	15 368
Summa materiella anläggningstillgångar		62 370 052	63 869 355
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 11	0	9 059
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	9 559
Summa anläggningstillgångar		62 370 552	63 878 914
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 722	1 390
Avräkningskonto HSB		3 978 273	3 388 528
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 189	4 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	178 759	170 022
Summa kortfristiga fordringar		4 167 943	3 564 125
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 000 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		4 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 310	5 643
Summa kassa och bank		2 310	5 643
Summa omsättningstillgångar		8 170 253	6 569 768
SUMMA TILLGÅNGAR		70 540 805	70 448 682

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	9 129 992	9 129 992
Upplåtelseavgifter	486 800	486 800
Fond för yttre underhåll	5 870 617	5 473 617
Summa bundet eget kapital	15 487 409	15 090 409
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 516 508	8 056 254
Årets resultat	1 024 936	857 254
Summa fritt eget kapital	9 541 444	8 913 508
Summa eget kapital	25 028 853	24 003 917
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 33 780 000	44 236 250
Summa långfristiga skulder	33 780 000	44 236 250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 10 456 250	715 000
Leverantörsskulder	293 103	520 983
Aktuell skatteskuld	Not 16 29 076	25 274
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 6 235	4 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 947 288	942 889
Summa kortfristiga skulder	11 731 952	2 208 515
Summa skulder	45 511 952	46 444 765
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	70 540 805	70 448 682

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

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

Mark skrivs inte av.

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.

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	11 044 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	6 682 200	6 682 200
Hysesintäkt garage och bilplatser	180 530	174 940
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	3 970
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 813	21 879
Övriga primära intäkter och ersättningar	20 949	14 259
	6 902 492	6 897 248
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-86 001	-303 545
El	-428 318	-350 673
Uppvärmning	-795 763	-788 074
Vatten	-344 804	-352 711
Renhållning	-181 773	-175 350
Bevakningskostnader	-7 806	0
TV, bredband, iptelefoni	-210 930	-213 096
Obligatoriska besiktningar	0	-12 263
Serviceavtal	-53 810	-53 385
Hissar serviceavtal & besiktning	-64 001	-59 704
Förvaltningskostnader	-344 044	-320 841
Försäkringar	-71 293	-56 476
Fastighetsskatt	-328 900	-315 920
Övriga driftskostnader	-64 231	-7 058
	-2 981 674	-3 009 095
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-32 788
Underhåll installationer	0	-80 734
Underhåll mark och utemiljö	0	-84 994
	0	-198 516
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-12 775	-13 500
Övriga förvaltningskostnader	-192 980	-181 513
Kostnader överlåtelse och panter	-18 798	-23 781
Föreningsverksamhet	-56 864	-18 183
Kontorsutrustning och -material	-117	-3 948
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 401	-3 546
Förbrukningsinventarier	-47 915	-10 274
Medlemsavgifter HSB	-41 272	-40 757
Stämma och styrelse	-10 342	-7 858
	-383 464	-303 359

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-136 500	-110 500
Löner för anställda	-37 000	-57 100
Vicevärdsarvode	-50 004	-44 304
Övriga arvoden	-800	-10 000
Övriga personalkostnader	-2 095	-1 360
Revisionsarvode	-5 000	-10 000
Sociala avgifter	-27 625	-30 730
Utbildning	-4 750	0
	-263 774	-263 994
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 481 269	-1 481 269
Markanläggningar	-12 911	-12 911
Installationer och inventarier	-5 123	-5 123
	-1 499 303	-1 499 303

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2110				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 854 491	102 399 147			
Årets investering byggnader	0	455 344			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 700 000	1 700 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	129 108	65 358			
Årets investering markanläggning	0	63 750			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 683 599	104 683 599			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-24 577 045	-23 095 776			
Årets avskrivningar byggnader	-1 481 269	-1 481 269			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-32 519	-19 608			
Årets avskrivningar markanläggningar	-12 911	-12 911			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 103 744	-24 609 564			
Nedskrivning byggnader	-16 220 048	-16 220 048			
Utgående redovisat värde	62 359 807	63 853 987			
Redovisade värden byggnader	60 576 129	62 057 398			
Redovisade värden mark	1 700 000	1 700 000			
Redovisade värden markanläggningar	83 678	96 589			
Fastighetsbeteckning: Björksåtra 1					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1991	23 434 000	10 142 000	33 576 000	33 576 000
Bostäder hyreshus	1993	73 000 000	23 600 000	96 600 000	76 400 000
		96 434 000	33 742 000	130 176 000	109 976 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				99 099 000	99 099 000
varav i eget förvar				-13 036 000	-13 036 000
Summa ställda säkerheter				86 063 000	86 063 000
Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	147 302	147 302			
Utgående anskaffningsvärden	147 302	147 302			
Ingående avskrivningar	-131 934	-126 811			
Årets avskrivningar	-5 123	-5 123			
Utgående avskrivningar	-137 057	-131 934			
Utgående redovisat värde	10 245	15 368			
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 11 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Anslutningslån till VEAB	0	9 059			
	0	9 059			
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	4 189	4 185			
	4 189	4 185			
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	74 460	71 293			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	52 743	52 729			
Upplupna ränteintäkter	6 642	3 775			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 914	42 225			
	178 759	170 022			
Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån	1,25%	2023-03-01	1 500 000	0	
Placering HSB 6 mån	1,55%	2023-06-01	1 000 000		
Placering HSB 6 mån	1,55%	2023-06-01	1 500 000	3 000 000	
			4 000 000	3 000 000	
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	2,39%	2024-03-01	9 325 000	100 000
	Stadshypotek AB	2,33%	2026-10-30	3 700 000	50 000
	Stadshypotek AB	1,69%	2023-03-01	4 106 250	365 000
	Stadshypotek AB	1,69%	2023-03-01	6 000 000	0
	Stadshypotek AB	1,44%	2024-03-01	10 000 000	0
	Stadshypotek AB	1,22%	2025-04-30	3 425 000	150 000
	Stadshypotek AB	1,31%	2030-10-30	7 680 000	50 000
				44 236 250	715 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				33 780 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld				350 000
	Lån som ska konverteras inom ett år				10 106 250
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				10 456 250
	Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,73%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 860 000
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				40 661 250
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
	Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

	2022-12-31	2021-12-31
Not 16 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	29 072	25 271
Slutskatteskuld föregående år	4	3
	<u>29 076</u>	<u>25 274</u>
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	5 580	1 250
Arbetsgivaravgifter	425	425
Övriga kortfristiga skulder	230	2 694
	<u>6 235</u>	<u>4 369</u>
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	68 500	85 600
Upplupna sociala avgifter	19 323	21 837
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	199 860	178 049
Upplupna räntekostnader	72 509	73 747
Upplupen revision	12 900	12 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	559 193	559 931
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 003	11 225
	<u>947 288</u>	<u>942 889</u>

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Thomas Gal

.....
Anette Lundén

.....
Bengt Ekman

.....
Elisabeth Öberg

.....
Jan Palmqvist

.....
Jan-Ivar Bergqvist

.....
Mattias Magnusson

.....
Anders Odenö

.....
Thomas Karlsson

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

Ingegerd AX
Revisor vald av föreningsstamman

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björksåtra i Växjö, org.nr. 716403-9765

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 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 Björksätra i Växjö för räkenskapsåret 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Växjö

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingegerd Ax
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

THOMAS GAL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 09:17:40



THOMAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 19:01:50



JAN-IVAR BERGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 14:24:35



ANDERS ODENÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 17:18:21



JAN PALMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 06:17:17



ANETTE LUNDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 13:15:07



MATTIAS MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 18:47:25



ELISABETH ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 13:05:52



BENGT EKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 17:02:17



INGEGERD AX

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 11:08:28



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 11:35:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

INGEGERD AX

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 11:10:37



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 11:35:27



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 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.