



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Lyckansberg i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lyckansberg i Växjö med säte i Växjö org.nr. 716403-7322 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Växjö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lyckansberg 4		1979
Slånbåret 6		1979
Totalt 2 objekt		

Föreningen äger fastigheterna ovan. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
83	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8242
60	garageplatser	0
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	248
Totalt 145 objekt		8490

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok, 28 st 3 rok, 28 st 4 rok, 4 st 5 rok, 3 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Wihlborg	Ordförande	2022-01-01	
Göran Johansson	Ledamot	2022-01-01	2022-05-18
Jan-Erik Andersson	Ledamot	2022-01-01	
Göran Skogsfors	Ledamot	2022-01-01	
Ulf Carlsson	Ledamot	2022-01-01	
Mikael Schröter	Ledamot	2022-01-01	
Amela Kosovic	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-01-01	
Karolina Blondin	Ledamot	2022-01-01	
Magdalena Ahlqvist	Ledamot	2022-01-01	
Maja Ivarsson	Ledamot	2022-05-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Stefan Wihlborg, Karolina Lilja Blondin, Magdalena Ahlqvist och Jan-Erik Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Göran Johansson, Jan-Erik Andersson, Göran Skogsfors, Mikael Schröter, Stefan Wihlborg.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit: Peter Asp med Ann-Kristin Claesson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Rickard Wirdelöv (ordförande), Eva Holmqvist Erlandsson och Mats Sundh, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12. På stämman deltog 29 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-21 av Stefan Wihlborg, Jan-Erik Andersson, Magdalena Ahlqvist och Göran Skogsfors.

Information om besiktningen: Kontrollera och komplettera trä på värmeanslutningarna vid husgavlarna. Laga stödmuren i ett garage. Byte av en del trä på Svensro.

Vår- och höstarbetsdagar har hållits med deltagande av många engagerade medlemmar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2007	Låsbyte lägenheter, garage och lokaler.
2010-2011	Byte fönster, fönsterdörrar och ytterdörrar.
2013	Byte av panel, tak och portar på garagen.
2018	Installation av solceller.
2019	Energideklaration
2019	Utbyte av gammal fiberkabel och installation av fiber in i bostäder och lokaler.
2019	Installation av centraldammsugare och ny diskmaskin i Kvarterslokalen.
2020	Målning av burspråk och balkonger.
2020	Nya entrébelysningar installerade.
2020	Nya tvättmaskiner och torkskåp installerade.
2020	Entréundertaken renoverade.
2022	Vindskivor renoverade och ommålade

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte av ventilationsfläktar. OVK. Ommålning av ytterdörrar. Renovering/utbyte av värmesystemet.
2024	Byte av viss träpanel samt ommålning av förråd, Miljöstation samt Kvarterslokal.
2025	Asfaltering av vissa delar. Utbyte av lekutrustning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 116 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 116.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	126	146	195	154	137
Skuldsättning, kr/kvm	1 601	1 647	1 692	1 738	1 793
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	147	139	132	135	138
Driftskostnad, kr/kvm	317	289	243	268	291
Årsavgifter, kr/kvm	501	501	501	501	501
Totala intäkter, kr/kvm	520	517	515	515	513
Nettoomsättning, tkr	4 415	4 385	4 371	4 371	4 356
Resultat efter finansiella poster, tkr	-379	339	-145	266	492
Soliditet, %	39	39	38	38	37

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 Bostadsrättsyta.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 718 400	0	0	2 718 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 515 730	0	-496 000	2 019 730
S:a bundet eget kapital, kr	5 234 130	0	-496 000	4 738 130
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 973 520	338 927	496 000	5 808 446
Årets resultat, kr	338 927	-338 927	-378 596	-378 596
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 312 447	0	117 404	5 429 850
S:a eget kapital, kr	10 546 577	0	-378 596	10 167 980

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 264 000 kr samt ianspråktagande skett med 760 000 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	5 312 446
Årets resultat, kr	-378 596
Reservation till underhållsfond, kr	-264 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	760 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 429 850

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 429 850

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	4 415 221	4 385 382
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 415 221	4 385 382
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 691 981	-2 457 282
Underhåll enligt plan	Not 4	-760 000	-224 500
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 763	-293 082
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-233 221	-225 206
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-685 752	-673 701
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 637 717	-3 873 771
RÖRELSERESULTAT		-222 496	511 611
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		36	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 436	-172 484
Övriga finansiella poster	Not 8	-2 700	-200
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-156 100	-172 684
ÅRETS RESULTAT		-378 596	338 927

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	23 323 407	23 873 479
Inventarier och installationer	Not 10	62 021	91 996
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>23 385 428</u>	<u>23 965 475</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 385 928</u>	<u>23 965 975</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		2 721 917	2 530 721
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	33 969	22 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	196 602	185 584
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 952 488</u>	<u>2 738 989</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		3 000	3 000
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 955 488</u>	<u>2 741 989</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>26 341 416</u>	<u>26 707 964</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 718 400	2 718 400
Fond för yttre underhåll		2 019 730	2 515 730
Summa bundet eget kapital		4 738 130	5 234 130
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 808 446	4 973 520
Årets resultat		-378 596	338 927
Summa fritt eget kapital		5 429 850	5 312 446
Summa eget kapital		10 167 980	10 546 576
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 550 792	9 094 461
Summa långfristiga skulder		3 550 792	9 094 461
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		10 041 989	4 889 086
Medlemmarnas inre fond	Not 15	1 390 383	1 314 347
Leverantörsskulder		522 233	229 913
Aktuell skatteskuld	Not 16	14 019	12 768
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	23 655	10 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	630 365	610 352
Summa kortfristiga skulder		12 622 644	7 066 926
Summa skulder		16 173 436	16 161 387
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 341 416	26 707 964

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.

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	10 028 tkr
Förändring jämfört med föregående år	-90 tkr

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 127 424	4 127 424
Årsavgifter lokaler	124 212	124 212
Hysesintäkt garage och bilplatser	284 400	284 400
Hysesintäkt övrigt	1 750	1 300
Hysesrabatter	-14 495	0
Försäljning av solenergi till energibolag	79 471	26 994
Avsatt till inre fond	-212 304	-212 304
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 763	13 563
Övriga primära intäkter och ersättningar	18 000	19 793
	4 415 221	4 385 382
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-495 101	-408 421
El	-131 989	-103 040
Uppvärmning	-782 244	-756 224
Vatten	-335 159	-317 249
Renhållning	-141 520	-119 466
TV, bredband, iptelefoni	-216 428	-215 289
Obligatoriska besiktningar	-4 756	0
Serviceavtal	-20 520	-20 196
Fastighetskötsel	-300 008	-285 742
Försäkringar	-98 050	-77 747
Fastighetskatt	-155 857	-149 687
Övriga driftskostnader	-10 349	-4 221
	-2 691 981	-2 457 282
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-760 000	-175 000
Underhåll mark och utemiljö	0	-49 500
	-760 000	-224 500
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 175	-9 750
Övriga förvaltningskostnader	-189 899	-183 846
Kostnader överlåtelse och panter	-9 156	-13 090
Föreningsverksamhet	-15 423	-14 594
Kontorsutrustning och -material	-160	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 030	-1 500
Förbrukningsinventarier	-1 243	-36 910
Medlemsavgifter HSB	-33 072	-32 657
Stämma och styrelse	-6 605	-735
	-266 763	-293 082
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-76 050	-80 650
Löner för anställda	-46 723	-47 587
Vicevärdarvode	-54 700	-53 589
Övriga arvoden	-4 800	-4 800
Övriga personalkostnader	-139	-185
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-42 509	-34 895
Utbildning	-4 800	0
	-233 221	-225 206

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-636 222	-626 930
Markanläggningar	-6 769	-6 769
Installationer och inventarier	-42 761	-40 002
	<u>-685 752</u>	<u>-673 701</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviseringsavgifter	-200	-200
Avgift ändring av pantbrev	-2 500	0
	<u>-2 700</u>	<u>-200</u>

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2099

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 135 184	35 666 309
Årets investering byggnader	92 919	468 875
Ingående anskaffningsvärde mark	1 067 682	1 067 682
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	157 438	157 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 453 223	37 360 304

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 369 999	-12 743 069
Årets avskrivningar byggnader	-636 222	-626 930
Ingående avskrivningar markanläggningar	-116 826	-110 057
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 769	-6 769
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 129 816	-13 486 825

Utgående redovisat värde 23 323 407 23 873 479

Redovisade värden byggnader	22 221 882	22 765 185
Redovisade värden mark	1 067 682	1 067 682
Redovisade värden markanläggningar	33 843	40 612

Fastighetsbeteckning: Slånbäret 6 & Lyckansberg 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1979	25 000 000	9 200 000	34 200 000	28 200 000
Bostäder hyreshus	1980	45 000 000	15 400 000	60 400 000	46 600 000
Lokaler	1979-80	2 187 000	791 000	2 978 000	2 859 000
		72 187 000	25 391 000	97 578 000	77 659 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	24 985 000	24 985 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	24 985 000	24 985 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	454 742	415 761
Årets investeringar	12 786	38 981
Utgående anskaffningsvärden	467 528	454 742

Ingående avskrivningar	-362 746	-322 744
Årets avskrivningar	-42 761	-40 002
Utgående avskrivningar	-405 507	-362 746

Utgående redovisat värde 62 021 91 996

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	33 969	22 684			
	33 969	22 684			
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	104 745	98 050			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	50 798	51 800			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 059	35 734			
	196 602	185 584			
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års			
Låneinstitut	Räntebedring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek AB		0,86%	2023-03-01	2 392 070	79 992
SBAB		1,67%	2023-05-02	2 106 250	25 000
SEB		1,34%	2023-10-28	2 915 304	8 000
Stadshypotek AB		1,15%	2023-12-30	2 371 841	15 000
Stadshypotek AB		1,24%	2024-04-30	748 191	68 016
SBAB		0,71%	2024-09-25	3 059 125	188 508
				13 592 781	384 516
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 550 792
Nästa års amortering av långfristig skuld					256 524
Lån som ska konverteras inom ett år					9 785 465
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					10 041 989
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,13%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 538 064
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					11 670 201
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde	1 314 347	1 301 360			
Avsättning	212 304	212 304			
Uttag	-136 267	-199 317			
	1 390 383	1 314 347			
Not 16 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld	14 019	12 768			
	14 019	12 768			
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
Mervärdeskatt	19 868	6 749			
Personalens källskatt	2 325	2 279			
Arbetsgivaravgifter	1 462	1 433			
	23 655	10 461			

	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	85 800	85 450
Upplupna sociala avgifter	22 664	20 565
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	144 492	134 776
Upplupna räntekostnader	1 763	5 824
Upplupen revision	10 800	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	358 119	334 729
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 727	18 008
	630 365	610 352

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Stefan Wihlborg

.....
Göran Skogsfors

.....
Jan-Erik Andersson

.....
Karolina Blondin

.....
Magdalena Ahlqvist

.....
Maja Ivarsson

.....
Mikael Schröter

.....
Amela Kosovic

.....
Ulf Carlsson

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

Peter Asp
Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lyckansberg i Växjö, org.nr. 716403-7322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lyckansberg 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lyckansberg 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Växjö

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Asp
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

STEFAN WIHLBORG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 11:15:59



MAGDALENA AHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 19:55:15



AMELA KOSOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 17:10:07



ULF CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 14:51:41



MAJA IVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 13:07:42



GÖRAN SKOGSFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 12:10:42



MIKAEL SCHRÖTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 08:12:38



KAROLINA BLONDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 09:15:11



JAN-ERIK ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 14:44:13



PETER ASP

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 11:26:11



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 12:39:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

PETER ASP

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 18:48:48



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 12:39:05



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.