



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Nybygget i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nybygget i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-1684 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-10-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Biskopsängen 3		1957

### 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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2166
28	p-platser	0
<b>Totalt 63 objekt</b>		<b>2166</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 14 st 2 rok, 18 st 3 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jacob Börjesson	Ordförande	2022-01-01	2022-06-07
Viktor Johansson	Ordförande	2022-06-07	
Viktor Johansson	Ledamot	2022-01-01	2022-06-07
Malin Boström	Ledamot	2022-01-01	
David Karlsson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-01-01	
Frida Arvidsson	Ledamot	2022-01-01	
Andreas Jakobsson	Ledamot	2022-01-01	2022-06-07
Adam Blidstål	Ledamot	2022-01-01	
Martin Cedell	Ledamot	2022-06-07	
Martin Björkman	Ledamot	2022-06-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Viktor Johansson, Adam Blidstål och Martin Cedell.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jacob Börjesson, Malin Boström, Viktor Johansson, Andreas Jakobsson, Adam Blidstål.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Ann-Charlott Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Carl Bjelke (ordförande), vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25. På stämman deltog 9 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +7% 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 2022-10-06.

Följande underhåll & investeringar m m har utförts under året :

Plantering av gemensam rabatt.

Påbörjat inköp av utemöbler till pergola.

Färdigställt grillplatsen på husets norra gavel.

Justerat utomhusbelysning.

Avlägsnat oanvända maskiner från tvättstugan.

Under våren/sommaren planterades den rabatt som anlades i samband med nyasfalteringen och nybyggnationen av utomhusmiljön. Bland annat planterades lavendel och kärleksört i syfte att gynna området bi-, humle- och fjärilspopulationer för att på så sätt främja den biologiska mångfalden. Styrelsen har också påbörjat ett arbete för att öka föreningens hållbarhet i andra avseenden; t.ex. planeringen för en bokbytarhylla samt gemensamma, hållbara städartiklar till gemensamma utrymmen.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2003	Stambyte och badrumsrenovering.
2010	Takombyggnad.
2013	Nya balkonger.
2017	Nytt miljöhus.
2019	Nya parkeringsplatser, 4 st.
2021	Nyasfaltering och ny utomhusmiljö

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

Årtal	Ändamål
2023	Renovering av tvättstuga

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	137	171	195	164	145
Skuldsättning, kr/kvm	2 399	2 442	2 247	2 289	2 348
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	161	158	148	145	144
Driftskostnad, kr/kvm	366	319	289	306	296
Årsavgifter, kr/kvm	613	613	613	613	613
Totala intäkter, kr/kvm	640	633	633	630	630
Nettoomsättning, tkr	1 386	1 372	1 371	1 365	1 364
Resultat efter finansiella poster, tkr	63	67	205	114	216
Soliditet, %	32	30	33	31	29

**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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	148 285	0	0	148 285
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	714 776	0	65 000	779 776
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>863 061</b>	<b>0</b>	<b>65 000</b>	<b>928 061</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 674 011	67 370	-65 000	1 676 380
Årets resultat, kr	67 370	-67 370	63 147	63 147
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 741 381</b>	<b>0</b>	<b>-1 853</b>	<b>1 739 527</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 604 442</b>	<b>0</b>	<b>63 147</b>	<b>2 667 588</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 65000 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	1 741 380
Årets resultat, kr	63 147
Reservation till underhållsfond, kr	-65 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 739 527</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 739 527</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 386 069	1 371 746
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 386 069</b>	<b>1 371 746</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-793 451	-691 489
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-70 605
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 794	-164 236
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-40 627	-108 024
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-232 803	-232 803
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 248 675</b>	<b>-1 267 157</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>137 394</b>	<b>104 590</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 247	-37 220
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-74 247</b>	<b>-37 220</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>63 147</b>	<b>67 370</b>

**BALANSRÄKNING**

		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	7 449 611	7 682 414
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 449 611</u>	<u>7 682 414</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>7 450 111</u></b>	<b><u>7 682 914</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		300	200
Kundfordringar		14 585	0
Avräkningskonto HSB		680 207	1 051 072
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1	6 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	54 353	49 943
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>749 446</u>	<u>1 107 469</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 000	1 000
Bank	Not 12	200	200
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 200</u>	<u>1 200</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>750 646</u></b>	<b><u>1 108 669</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>8 200 757</u></b>	<b><u>8 791 583</u></b>



**BALANSRÄKNING**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	148 285	148 285
Fond för yttre underhåll	779 776	714 776
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>928 061</b>	<b>863 061</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 676 380	1 674 011
Årets resultat	63 147	67 370
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 739 528</b>	<b>1 741 380</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 667 589</b>	<b>2 604 441</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 197 314	5 288 314
Medlemmarnas inre fond	Not 13 984	984
Leverantörsskulder	89 157	602 896
Aktuell skatteskuld	Not 14 5 030	4 336
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 10 341	13 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 230 342	276 643
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 533 168</b>	<b>6 187 142</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>5 533 168</b>	<b>6 187 142</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>8 200 757</b>	<b>8 791 583</b>

## 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: 00 - 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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 327 440	1 327 440
Hysesintäkt garage och bilplatser	33 300	29 100
Intäkt andrahandsupplåtelse	777	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 028	15 208
Övriga primära intäkter och ersättningar	11 524	-2
	<b>1 386 069</b>	<b>1 371 746</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-43 162	-40 633
El	-33 699	-26 542
Uppvärmning	-207 881	-207 038
Vatten	-106 598	-108 859
Renhållning	-94 658	-77 569
TV, bredband, iptelefoni	-17 849	-17 838
Obligatoriska besiktningar	-40 004	0
Serviceavtal	-12 128	-6 478
Förvaltningskostnader fastighetskötsel	-147 840	-118 880
Försäkringar	-28 810	-35 559
Fastighetsskatt	-53 165	-51 065
Övriga driftskostnader	-7 657	-1 029
	<b>-793 451</b>	<b>-691 489</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-70 605
	<b>0</b>	<b>-70 605</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 165	-6 500
Övriga förvaltningskostnader	-132 829	-127 719
Kostnader överlåtelse och panter	-14 227	-13 560
Konsulter	-3 563	0
Medlemsavgifter HSB	-16 672	-16 457
Stämma och styrelse	-3 338	0
	<b>-181 794</b>	<b>-164 236</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-10 700	-61 500
Vicevärdarvode	-16 800	-16 800
Övriga arvoden	-3 800	-3 800
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-6 327	-22 924
	<b>-40 627</b>	<b>-108 024</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-154 184	-154 184
Markanläggningar	-78 619	-78 619
	<b>-232 803</b>	<b>-232 803</b>

	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 8 BYGGNADER OCH MARK</b>					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2073				
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 032 310	10 032 310			
Ingående anskaffningsvärde mark	76 780	76 780			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 726 568	595 046			
Årets investering markanläggning	0	1 131 522			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 835 658</b>	<b>11 835 658</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-3 988 971	-3 834 787			
Årets avskrivningar byggnader	-154 184	-154 184			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-164 273	-85 654			
Årets avskrivningar markanläggningar	-78 619	-78 619			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 386 047</b>	<b>-4 153 244</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 449 611</b>	<b>7 682 414</b>			
Redovisade värden byggnader	5 889 155	6 043 339			
Redovisade värden mark	76 780	76 780			
Redovisade värden markanläggningar	1 483 676	1 562 295			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1957	19 000 000	10 800 000	29 800 000	23 800 000
		<b>19 000 000</b>	<b>10 800 000</b>	<b>29 800 000</b>	<b>23 800 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning				6 655 000	6 655 000
varav i eget förvar				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>6 655 000</b>	<b>6 655 000</b>
<b>Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	1	6 254			
	<b>1</b>	<b>6 254</b>			
<b>Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetalad försäkring	30 301	0			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	4 466	0			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 586	49 943			
	<b>54 353</b>	<b>49 943</b>			
<b>Not 12 BANK</b>					
SEB Bank	200	200			
	<b>200</b>	<b>200</b>			

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>		
Ingående värde	984	984
	<b>984</b>	<b>984</b>
<b>Not 14 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	5 029	4 335
Slutskatteskuld föregående år	1	1
	<b>5 030</b>	<b>4 336</b>
<b>Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Personalens källskatt	420	420
Arbetsgivaravgifter	143	143
Övriga kortfristiga skulder	9 778	13 406
	<b>10 341</b>	<b>13 969</b>
<b>Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	38 700	81 000
Upplupna sociala avgifter	12 160	25 450
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	37 064	35 718
Upplupna räntekostnader	8 154	1 658
Upplupen revision	10 790	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	116 974	122 817
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 500	0
	<b>230 342</b>	<b>276 643</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Viktor Johansson

.....  
David Karlsson

.....  
Frida Arvidsson

.....  
Malin Boström

.....  
Martin Björkman

.....  
Martin Cedell

.....  
Adam Blidstål

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

Ann-Charlott Johansson  
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nybygget i Växjö, org.nr. 729500-1684

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nybygget 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 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 Nybygget 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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

Ann-Charlott Johansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**VIKTOR JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 11:20:13



**DAVID KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 14:16:23



**FRIDA ARVIDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 09:59:09



**MARTIN CEDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 12:47:10



**MARTIN BJÖRKMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 11:48:09



**MALIN BOSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 09:56:58



**ADAM BLIDSTÅL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 09:41:21



**ANN-CHARLOTT JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:20:15



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 09:31:02



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**ANN-CHARLOTT JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:23:44



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 09:30:41





# 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.