



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Arkaden i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Arkaden i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769635-7255 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 bildades 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-05-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pelarsalen 2 i Växjö		2020

### 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. 2022-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4466
40	p-platser	0
<b>Totalt 99 objekt</b>		<b>4466</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 2 rok, 21 st 3 rok, 4 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gunnar Ekholm	Ordförande	2022-06-13	
Gunnar Ekholm	Ledamot	2021-07-02	
Anders Högelius	Ordförande	2019-01-01	2022-06-13
Felix Nilsson	Ledamot	2020-01-01	2022-06-13
Darmin Zdenac	Ledamot	2022-06-13	
Darmin Zdenac	Suppleant	2021-07-02	2022-06-13
Joakim Wallin	Ledamot	2022-06-13	
Joakim Wallin	Suppleant	2021-07-02	2022-06-13
Roger Simonsson	Ledamot	2021-07-02	
Nina Videla	HSB ledamot	2020-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunnar Ekholm och Darmin Zdenac.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anders Högelius (till 2022-06-13), Felix Nilsson (till 2022-06-13), Darmin Zdenac, Joakim Wallin, Gunnar Ekholm.

Firman tecknas två i förening.

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

Valberedning har varit: Lennart Persson (sammankallande), Jerry Rydström och Stefan Haric, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 23 medlemmar, varav 16 röstberättigade.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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.

2-års garantibesiktning har genomförts 27 - 29 september 2022 av Ingenjörfirman M. Gustafsson AB. Löpande översyn genomförs av föreningens förvaltare samt av HSB Sydost fastighetsförvaltning.

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

Årtal	Ändamål
2022	Installation av laddstolpar (10 platser)
2022	Utemiljön har kompletterats med buskar kring marklägenheterna
2022	Mörkläggningsgardiner är uppsatta i uthyrningslägenheten
2022	Problemen med fåglar som river ur skräp ur papperskorgen, har stoppats av en ny papperskorg med tättslutande lock
2022	2-årsbesiktning är genomförd, och åtgärder pågår. Beräknas vara klart feb-23.

Cyckelförråden är idag utastta för stöld, och behöver ett bättre skydd för detta. Förslag på åtgärder har skissats, men är inte beslutat pga. kostnaderna för detta.

Föreningen har genomfört en glöggmingelkväll med ca 30 medlemmar närvarade.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 och under året har det tillkommit 3 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	308	343	123	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 603	12 788	12 974	0	0
Räntekänslighet, %	18	18	56	0	0
Energikostnad, kr/kvm	164	132	45	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	344	310	99	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	696	696	696	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	837	811	277	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 740	3 619	1 239	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2	266	-178	0	0
Soliditet, %	66	66	66	0	0

### Sparande:

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

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

### Skuldsättning:

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

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



**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna  
Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)  
Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen. El och vatten debiteras efter den förbrukade mängden genom individuell mätning.

**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	96 000 000	0	0	96 000 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	15 845 000	0	0	15 845 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	827 000	0	484 360	1 311 360
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>112 672 000</b>	<b>0</b>	<b>484 360</b>	<b>113 156 360</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 018 477	266 237	-484 360	-1 236 600
Årets resultat, kr	266 237	-266 237	-1 835	-1 835
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-752 240</b>	<b>0</b>	<b>-486 195</b>	<b>-1 238 435</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>111 919 760</b>	<b>0</b>	<b>-1 835</b>	<b>111 917 925</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 569 000 kr samt ianspråktagande skett med 84 640 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	-752 240
Årets resultat, kr	-1 835
Reservation till underhållsfond, kr	-569 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	84 640
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 238 435</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>-1 238 435</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 739 720	3 620 083
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 739 720</b>	<b>3 620 083</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 538 074	-1 220 436
Övriga externa kostnader	Not 4	-260 610	-247 816
Personalkostnader	Not 5	-73 173	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 292 027	-1 267 793
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 163 884</b>	<b>-2 775 472</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>575 836</b>	<b>844 611</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 718	1 423
Räntekostnader och liknande resultatposter		-582 390	-579 798
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-577 672</b>	<b>-578 375</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 835</b>	<b>266 237</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 835</b>	<b>266 237</b>

## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	166 828 694	167 999 551
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		166 828 694	167 999 551
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>166 829 194</b>	<b>167 999 551</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	631
Övriga fordringar	Not 9	888 231	1 273 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	139 443	125 743
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 027 674	1 399 624
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	500 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 027 674</b>	<b>1 899 624</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>168 856 868</b>	<b>169 899 175</b>



## BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	111 845 000	111 845 000
Fond för yttre underhåll	1 311 360	827 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>113 156 360</b>	<b>112 672 000</b>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 236 600	-1 018 477
Årets resultat	-1 835	266 237
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 238 436</b>	<b>-752 240</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>111 917 924</b>	<b>111 919 760</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 36 070 190	56 283 670
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>36 070 190</b>	<b>56 283 670</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	20 213 480	829 480
Leverantörsskulder	166 080	190 633
Skatteskulder	0	159 968
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 5 339	45 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 483 855	470 290
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>20 868 754</b>	<b>1 695 745</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>56 938 944</b>	<b>57 979 415</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>168 856 868</b>	<b>169 899 175</b>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

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

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	5 - 20 år

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. 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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	3 108 336	3 108 336
Hysesintäkt garage och bilplatser	192 000	188 400
Hysesintäkt övrigt	25 276	8 127
Konsumtionsavgift vatten	97 012	66 406
Konsumtionsavgift el	167 854	85 316
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	140 892	140 892
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 779
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 551	18 331
Övriga fakturerade kostnader	400	300
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 399	1 196
	<b>3 739 720</b>	<b>3 620 083</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-18 378	-5 700
El	-422 520	-260 365
Uppvärmning	-189 726	-224 431
Vatten	-120 454	-105 518
Renhållning	-174 345	-167 199
Bevakningskostnader	0	-3 125
TV, bredband, iptelefoni	-140 880	-145 930
Obligatoriska besiktningar	-38 610	0
Serviceavtal	-9 219	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-2 858	-2 472
Förvaltningskostnader	-212 350	-186 700
Försäkringar	-85 021	-73 052
Periodiskt underhåll	-84 640	0
Övriga driftskostnader	-39 075	-45 945
	<b>-1 538 074</b>	<b>-1 220 436</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll mark och utemiljö	-84 640	0
	<b>-84 640</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-12 175	-10 659
Övriga förvaltningskostnader	-189 732	-180 986
Kostnader andrahandsupplåtelse	0	-238
Kostnader överlåtelse och panter	-7 969	-18 331
Föreningsverksamhet	-7 002	-1 097
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 798	-3 744
Konsulter	-9 625	0
Medlemsavgifter HSB	-24 044	-32 761
Stämma och styrelse	-6 265	0
	<b>-260 610</b>	<b>-247 816</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-59 095	-27 000
Revisionsarvode	0	-3 000
Sociala avgifter	-14 078	-9 426
	<b>-73 173</b>	<b>-39 426</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 267 793	-1 267 793
Markanläggningar	-24 234	0
	<b>-1 292 027</b>	<b>-1 267 793</b>

	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 7 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	151 595 000	151 595 000			
Ingående anskaffningsvärde mark	18 400 000	18 400 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	121 170	0			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>170 116 170</b>	<b>169 995 000</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-1 995 449	-727 656			
Årets avskrivningar byggnader	-1 267 793	-1 267 793			
Årets avskrivningar markanläggningar	-24 234	0			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 287 476</b>	<b>-1 995 449</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>166 828 694</b>	<b>167 999 551</b>			
Redovisade värden byggnader	148 331 758	149 599 551			
Redovisade värden mark	18 400 000	18 400 000			
Redovisade värden markanläggningar	96 936	0			
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Pelarsalen 2					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2020	90 000 000	15 600 000	105 600 000	67 200 000
		<b>90 000 000</b>	<b>15 600 000</b>	<b>105 600 000</b>	<b>67 200 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning				58 150 000	58 150 000
varav i eget förvar				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>58 150 000</b>	<b>58 150 000</b>
<b>Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	0			
	<b>500</b>	<b>0</b>			
<b>Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
Avräkning HSB	851 374	1 106 755			
Skattekonto	6 564	159 968			
Övriga fordringar	30 293	6 527			
	<b>888 231</b>	<b>1 273 250</b>			

2022-12-31 2021-12-31

**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring		36 078	34 512
Förutbetald kabel-TV och bredband		35 220	35 220
Upplupen intäkt el, värme, vatten		29 595	24 426
Upplupna ränteintäkter		3 417	250
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 133	31 335
		<b>139 443</b>	<b>125 743</b>

**Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån			0	500 000
Placering HSB 12 mån	2,05%	2023-11-01	1 000 000	0
			<b>1 000 000</b>	<b>500 000</b>

**Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank Sverige Filial	0,94%	2023-12-29	19 384 000	0
Danske Bank Sverige Filial	1,09%	2024-12-30	17 515 670	829 480
Stadshypotek AB	1,24%	2026-12-30	19 384 000	0
			<b>56 283 670</b>	<b>829 480</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **36 070 190**

Nästa års amortering av långfristig skuld 829 480

Lån som ska konverteras inom ett år 19 384 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **20 213 480**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,09%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 317 920

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 52 136 270

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder		5 339	45 374
		<b>5 339</b>	<b>45 374</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	34 500	30 000
Upplupna sociala avgifter	10 840	9 426
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	95 858	82 814
Upplupna räntekostnader	0	38 283
Upplupen revision	10 800	9 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	323 901	293 204
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 956	7 563
	<b>483 855</b>	<b>470 290</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Gunnar Ekholm

.....  
Darmin Zdenac

.....  
Joakim Wallin

.....  
Nina Videla

.....  
Roger Simonsson

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

Ove Petersson  
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Arkaden i Växjö, org.nr. 769635-7255

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Arkaden 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. 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 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 överträdelser 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

Ove Petersson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**GUNNAR EKHOLM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 16:40:36



**ROGER SIMONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 18:39:26



**NINA VIDELA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 13:16:14



**JOAKIM WALLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 10:28:20



**DARMIN ZDENAC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 17:33:46



**OVE PETERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 13:01:31



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:39:50



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**OVE PETERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 13:04:46



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:39:19



# 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.